



aktiv.

Åsbygdsveien 506, 2450 RENA

**Trivelig småbruk på ca. 134 daa i landlige omgivelser bestående av enebolig fra 2000, garasje, baksthus og eldre fjøs.**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 040 990,-  
**Selger:** Jon Håkon Kvesetberget

**Salgsobjekt:** Småbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2000  
**BRA-i/BRA Total** 106/228 kvm  
**Tomtstr.:** 134029.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1211240282

## Ditt nye hjem?

Velkommen til koselige Åsbygda og dette trivelige småbruket beliggende i landlig omgivelser men samtidig med barnehage rett ved og kort vei til både Rena sentrum og barne- og ungdomsskolen.

Eiendommen består av enebolig fra år 2000, uthus/garasje, baksthus og eldre fjøs, samt løe. Tomten består av ca 14,2 daa dyrket mark og produktiv skog ca 112,7 daa. Øvrige areal med tun, beite og annet markslag. Store deler av skogen har blitt hogget - noe for ca 30 år siden og noe av nyere dato.

Eiendommen har mange bruksområder der den ligger skjermet og fint til med åpne jorder og utmark med flott utsyn. Hyggelig hagedel mot skog med dam og bekk.

Eiendommen har behov for noe oppdateringer for å tilfredsstille dagens krav til standard men er et flott utgangspunkt for deg som drømmer om småbruksidyll.

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	76
Gårdskart .....	80
Eiendomsgrenser og Sefrakregistrerte bygninger .....	82
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 122 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 228 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje: BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, toalettrom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 42 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 52 m<sup>2</sup> Garasje, vedskåle og bod.

### Baksthus

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje: BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

### Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 51 m<sup>2</sup> Tidligere fjøs med større utbedringsbehov

### Ikke målbare arealer

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Boligens GUA i 2. etasje er 47 m<sup>2</sup>. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH (5) og BRA (betegnes som GUA).

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Raftekott er ikke oppmålt pga manglende adgang for målinger. Areal i 2. etasje var vanskelig og måle grunnet møbler og mye gjenstander. Arealet må betraktes som ca.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en landlig og fin beliggenhet i et jord- og skogbruksområde i Åsbygda - kun ca. 5,8 km vest for Rena sentrum. Eiendommen består av enebolig, eldre baksthus og uthus med bod og garasje, samt eldre fjøs med større vedlikeholdsbehov. Boligen ligger fint til nær bekken som renner gjennom tomten og oppleves å ha fine solforhold. Terrasse og hage orientert mot skogsdal og bekk mot vest. Her bor du rolig og landlig med fine muligheter for jakt, fiske og friluftsliv i nærområdet.

Fra eiendommen er det kun ca. 200-300 meter til Klingen naturbarnehage og ca. 5 km til Åmot barne- og ungdomsskole. Nærmeste bussholdeplass ligger langs kommunal veg - nær innkjøring ned til eiendommen. Her stopper også skolebussen. Det er ca. 5,8 km til Rena sentrum med butikker og ulike servicetilbud, samt togstasjon med daglige avganger til Elverum/Hamar/Oslo og Røros/Trondheim. I sentrumsområdene er det også bademuligheter ved Prestsjøen. Sentrumsfasilitetene har kulturhus og høgskole.

Fra eiendommen er det kun ca. 7 km til Skramstadsætra med flotte ski- og turmuligheter. Her er det også ypperlige sykkelmuligheter og områder for bærsanking på høsten. Det er også kun ca. 8 km til alpinanlegg i Birkenåsen. På Sorknes ligger også et populært golfanlegg med 18-hulls bane.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

134 029.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 134 029,4 daa. Del av tomt på andre siden av Åsbygdsveien og iht. kart fra kommunen er flere nabobygg nær tomtegrense. Ukjent om avtaler rundt dette. Av disse utgjør dyrket mark ca. 14,2 daa, innmarksbeite ca. 2,7 daa, produktiv skog ca 112,7 daa, annet markslag ca 1,4 daa og tun/ bebyggelse ca. 3 daa. Det gjøres oppmerksom på at store deler av skogen har blitt tatt ut. Noe for ca 30 år siden og noe av nyligere dato.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen har privat innkjøring som deles med naboer til tomten. Eiendommen ligger skjermet og fint til i et område med spredt boligbebyggelse, samt jord- og skogbrukseieendommer. Eiendommens beliggenhet i landlige omgivelser med stor åpne jorder mot øst gir fint utsyn over nærområder med eng og utmark, samt mot bakenforliggende naturområder. Boligen er plassert nær en hyggelig bekk som renner gjennom eiendommen og har en fin hagedel i bakkant av huset mot skogområder og dam. Hagen består av gressplen, samt noe prydbusker. Øvrig tomt med trær og utmark. De store åpne jordene i forkant av boligen gjør at du kan se både rådyr, hjort, elg og rev luske over jordene. Området er kjent for sitt rikholdige dyreliv. På eiendommen er det tidligere fjøs med store utbedringsbehov, samt eldre baksthus og et uthus med bod, garasjeplass og vedbod.

To bygninger på eiendommen er SEFRAK registrert. Disse er betegnet som garasjeuthus annekst til bolig og annen landbruksbygning. Iht. informasjon om kulturminner er bygninger betegnet som Løe - Skjerve med Sefrak ID 0429-0002-039 og Låve - Skjerve med Sefrak ID 0429-0002-038. Status for begge bygg er p25 - meldepliktig iht. kulturminneloven §25 (SEFRAK-registrert objekt som er eldre enn 1850 og som er meldepliktig etter kulturminneloven §25). Kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Se vedlagte kart hvor kulturminne er merket med K.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Antatt støpte ringmurselementer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre trekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Ildsted plassert i stue tilknyttet elementpipe. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

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

\* Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved terrasse mot vest. Det er skjevheter i søyler/fundament. Fremstår noe underdimensjonert. Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

\* Yttervegger: Det er ikke registrert manglende musetetting ved kontrollpunkter. Men det registreres stedvis glipper mellom musebånd og veggkonstruksjonen. Det er observert muselort på loftet. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Kledningen har behov for overflatebehandling. Anbefalte tiltak - Ytterligere kontroll/justering av musebånd anbefales. Det er registrert muselort på loftet.

\* Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og raftekott - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Muselort og musefeller registreres. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved terrasse. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse. Anbefalte tiltak - Det anbefales etablering av utkast. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking

\* Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak

\* Ildsted/Skorstein: Opplyst utført kontroll fra feievesen uten registrerte avvik. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ubrennbar plate under sotluke mangler. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Anbefalte tiltak - Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

\*Kjøkken: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Rustfri kum, to kummer med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Plass for stekovn. Komfyrvakt etablert ikke (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask etter antatt tidligere lekkasje. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. Pga mye løsøre/gjenstander er ikke overflater på kjøkkenet fullverdig kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Oppsummering av avtrekk: Avtrekk har begrenset funksjon. Vifte må rengjøres.

\* Toalettrom: Porselensservant med 1-greps blandebatteri og speil. Gulvstående toalett. Belegg på gulv, plater på vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Anbefalte tiltak - Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

\* Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen påvist lufting over tak. Påvist indikasjoner om utett avløpsrør ved kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Vannledninger: Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Det registreres vanddrypp og irr fra kobling i fordelerskap. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt. Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert. Drypplekkasje fra kobling i fordelerskap må påregnes. Hovedstoppekran må utbedres/undersøkes.

\* Elektrisk: Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak - Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

\* Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Anbefalte tiltak - En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

\* Våtrom: Bad/vaskerom: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Ingen oppbrett av belegg ved døråpning. Målt fall fra topp belegg ved dør til topp sluk på 18 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Anbefalte tiltak overflater - Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er to sluk i rommet. Begge slukrister er defekte. Klemring i dusjonen er porøs. Det registreres feil utførelse av belegget ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring eller ikke synlig. Rørføring gjennom gulv til vanninntak har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Vinyl på gulv fungerer som tettesjikt/membran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Påvist sprekk i flis og fuger i gang. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Utbedringer ved fliser i gang må påregnes.

\* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

\* Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Anbefalte tiltak - Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vedr. punkt om TG3 - Iht. selger ligger det snøfanger som tidligere var montert ved inngangsparti i uthus klare til montering. Se punkt "sammendrag selgers egenerklærings skjema".

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Når kjøpte du boligen? År 2014

Tilleggskommentar: Etter forsikringsskade m vann i kjøkken skap(ca2årsiden),vises dette på plater i gang,men alt skal være i orden og tørket. Snøfanger anbefales å settes opp igjen,(snøen kan klemme istykker takstein v utganstak,alle deler og skruer ligger i låven.

### **Innhold**

Småbruk bestående av enebolig, eldre baksthus, eldre fjøs og uthus med garasje og boder.

Eneboligen er over to plan og inneholder:

1. et: Overbygd inngangsparti. Gang, trappegang, bad/vaskerom, kjøkken med spisesplass, stue i vinkel med utgang til terrasse og hagedel med dam og bekk.
2. et: Gang, bod, toalettrom, 3 soverom - ett med adkomst bod/walk-in-closet. Kneloft med adkomst fra to av soverommene.

Frittstående garasje med innlagt strømmet plass til traktor/bil. Her er det også to vedskåler/bodrom.

Frittstående baksthus med stort rom/stuerom/bakstrom.

Frittstående og eldre fjøs med større oppgraderingsbehov.

### **Standard**

Enebolig med standard fra byggeåret år 2000. Boligen har en god planløsning med stort kjøkken, romslig stue i vinkel, gang, bad/vaskerom og tre soverom. Eget toalettrom i 2. etasjen. Det er varmekabler i gulv ved gang og baderom. Eldre fjøs og baksthus med noe oppgraderingsbehov. I tillegg bør bygninger males og vedlikeholdes.

Kjøkken med Noremainnredning.

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

### **Innbo og løsøre**

Boligen er vasket og ryddet til visning. Selges slik den står på fellesvisningen og det vil ikke bli videre utvasket/ryddet på eiendommen eller bolighus, uthus/garsasje/øvrige bygninger.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser at det ligger fibernett inntil vegg. Ikke tilkoblet. De har benyttet Riks-tv med bordantenne.

#### **Parkering**

Eiendommen har gruset oppstillingsplasser til flere biler. Mulighet for parkering i frittstående garasjeuthus.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023. Ikke mottatt informasjon om pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1999, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.  
BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).  
TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se punkt om ikke målbare areal).

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

Det er montert peisovn i stuen. Ved gang og på bad/vaskerom er det elektriske varmekabler i gulv.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 3 819,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt, samt feiing og slam. Renovasjon utgjør kr 3 432,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig. Iht. selger tømmeres slam annet hvert år av kommunen. Ved behov for tømning utover intervall fra kommunen belastes eier for dette. Selger har kun benyttet kommunens intervall.

### Formuesverdi primær

Kr 136 388,- per 31/12-2022

### Andre utgifter

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

Privat avtale om vedlikehold og brøyting av veg med nabo.

### 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 18, bruksnummer 4 i Åmot kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

12.08.1952 - Dokumentnr: 1847 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver:

Knr:3422 Gnr:18 Bnr:69 Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser

14.06.1985 - Dokumentnr: 3751 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver:

Knr:3422 Gnr:18 Bnr:18 Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

16.11.2001 - Dokumentnr: 6517 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:3422

Gnr:18 Bnr:69 Rettighetshaver: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:196

10.09.1872 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:1

27.04.1950 - Dokumentnr: 1029 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:67

27.04.1950 - Dokumentnr: 1030 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:66

23.04.1952 - Dokumentnr: 910 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:69

01.03.1979 - Dokumentnr: 1648 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:196

18.09.1990 - Dokumentnr: 5392 - Målebrev OVER GNR 104/4. VEGGRUNN Gjelder denne registerenheten med flere  
01.01.2020 - Dokumentnr: 1647565 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0429 Gnr:18 Bnr:4

10.09.1872 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om beiterett Rettighet hefter i: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:1 Rettighet hefter i: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:211 Rettighet hefter i: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:212 Gjelder denne registerenheten med flere

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for eneboligen (nye bygg og anlegg - frittliggende) i år 2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for uthus, baksthus og fjøs.

### **Vei, vann og avløp**

\* Eiendommen har adkomst via privat veg som deles med naboer fra Åsbygdsveien. Selger har delt utgifter for brøyting og vedlikehold av veg. Ny eier må påregne utgifter for vedlikehold, grusing/brøyting etc. av denne.

\* Boligen har privat vann fra brønn som iht. selger ligger på egen tomt. Fordelerskap, trykktank, vannpumpe og hovedstoppekran plassert på bad. Selger opplyser at det har vært sendt inn prøver på vannet som også benyttes som drikkevann. Nabo har rettighet for vann fra samme brønn.

\* Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Iht. selger er det avløpskum med dreneringsgrøft fra byggeår. Privat avløpsanlegg tømmes hvert 2. år av kommunen.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2016-2030 for Åmot kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNRF). I tillegg er eiendommen under kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendomsteigen på oversiden av Åsbygdsveien grenser til tomt avsatt til tjenesteyting.

### **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 1 bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

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

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

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

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### **Overtakelse**

Eiendommen overtas av kjøper senest innen 1-en måned etter at konsesjon er innvilget og kunngjort partene. Se også punktet om konsesjon.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden.



Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000

#### **Prisantydning**

1 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

50 990 (Omkostninger totalt)

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 058 890 (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.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 50 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen.

Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Gårdskart

Eiendoms kart med grenser

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 10 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørsgjebyr kr 5 250,- markeds pakke kr. 15 300,- og visninger kr 2 500, - pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

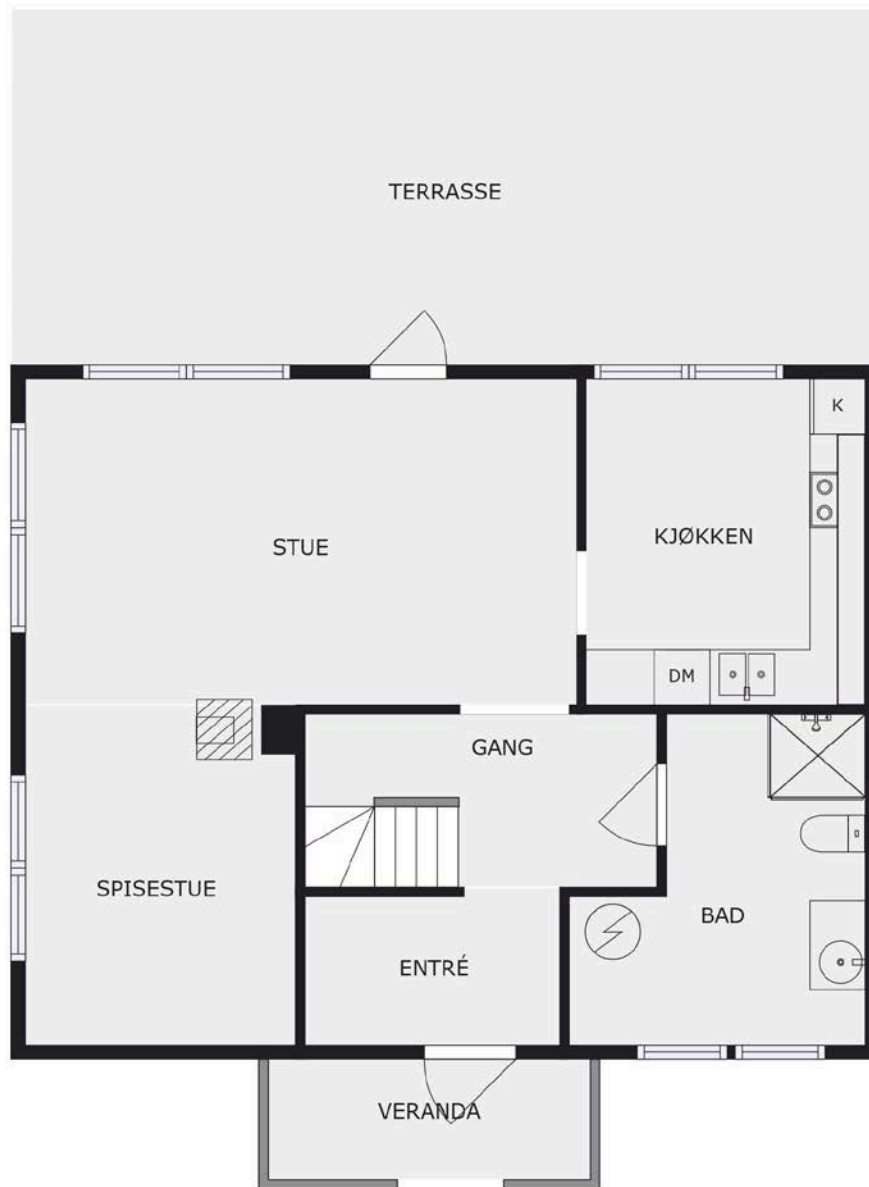
2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**

25.09.2024

**Velkommen!**



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Åsbygdsveien 506 og dette trivelige småbruket med fin beliggenhet i idylliske områder. Eiendommen består av enebolig, uthus/garasje, baksthus og eldre fjøs. Her bor du midt i landlige omgivelser med fint utsyn over utmarka.



Eneboligen ligger skjermet og lunt til på tomten. Huset ble oppført i år 2000. Gruset adkomstvei over bekken og inn til tunet med bilopstillingsplasser.



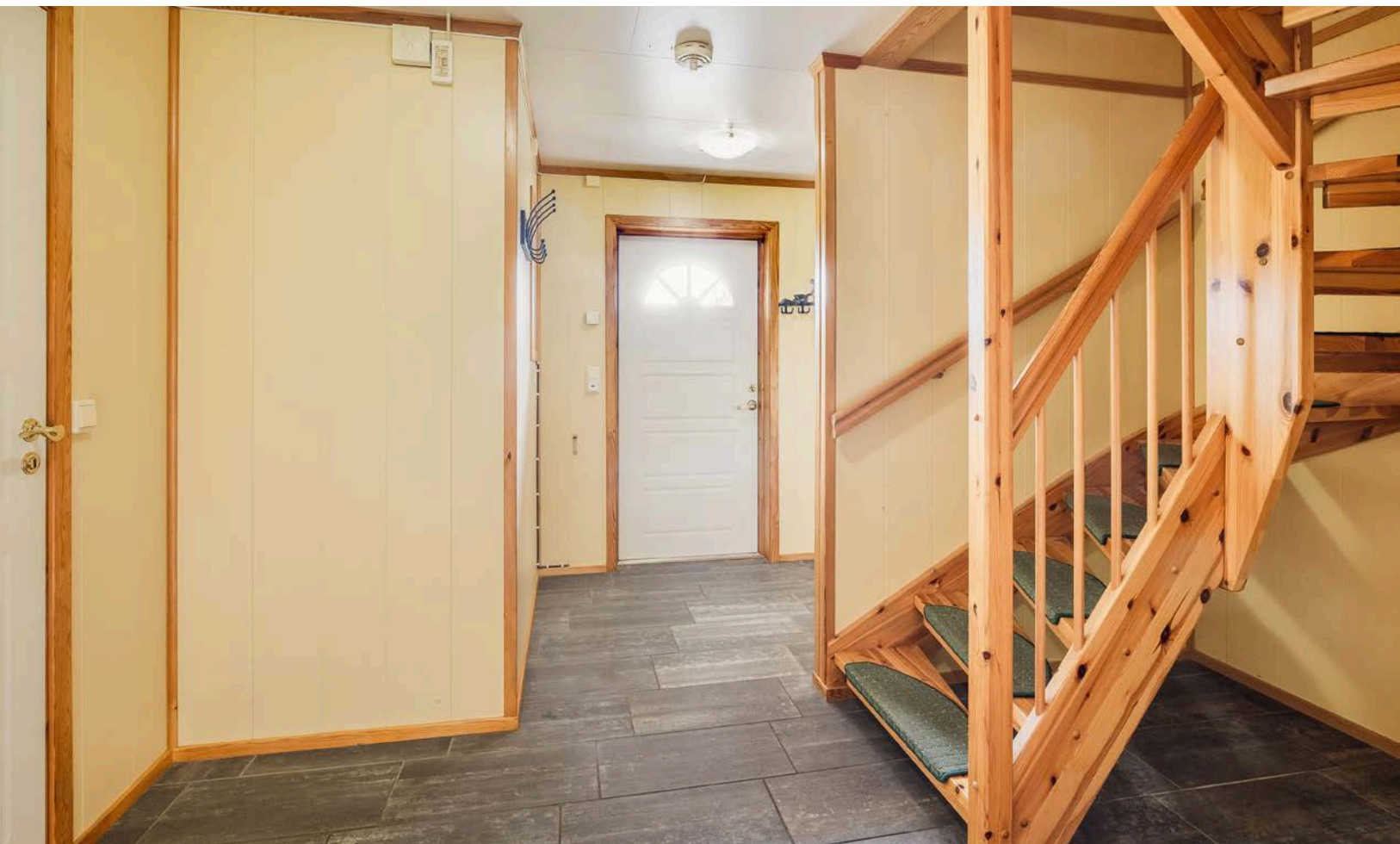
Boligen er over to etasjer og har en praktisk planløsning for både små og store i familien. Hyggelig velkomst via et overbyggt inngangsparti som luner for vær og vind.



De tre uthusene ligger på adkomstveien inn til tunet med eneboligen. Med oppgraderinger av fjøsdel og noe oppdateringer og maling på uthus og baksthus vil du få et trivelig tunområde her.

Innenfor døren er det en romslig og lys gang med varmekabler ved gulv som gir en lun velkomst. Gangen har god plass til garderobeløsninger og god omkleddningsplass.

Den lyse gangen har dels åpen løsning til trappegang og inn mot stuen.







Stuen i vinkel har belegg på gulv og ubehandlet trepanel på vegger. Her kan du enkelt skape ditt eget preg på hjemmet.



Stuen er i vinkel og har god plass for både sofagruppe, spisestue og godstolene foran tv'n. Merk deg alle vinduene som bidrar til rikelig med lysinnslipp og en nærhet til naturen utenfor.



I stuen er det peisvedovn som vil gi hyggelig stemning når det knitrer i tørr bjørkeved.



I dag har selger benyttet innerste stuedel som en stor spisestue hvor du kan samle familie og venner på hyggelige sammenkomster.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasseplattning med adkomst til hage med dam og bekk.



En romslig stue du kan innrede etter eget ønske og behov.



Det store kjøkkenrommet har samme belegg som i stue og malte plater på veggene.



Innredningen har slette fronter og godt med oppbevaringsplass. Ved vinduene er det mulighet for spise plass



Innredningen har ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og egen plass til kjøl-/fryseskap. Benkeplaten er utført i laminat og har fine arbeidsflater.



Badet har innredning med nedfelt servant på underskap, samt speil med belysning over.



Badet har fint innlys fra vinduene og en praktisk vaskeromsdel med rom for vaskemaskin.



Det lyse og store baderommet har enkel adkomst fra gang og inngangsparti. Her er det belegg på gulv og baderomstapet på vegger. Varmekabler i gulvet bidrar til et lunt og godt rom.



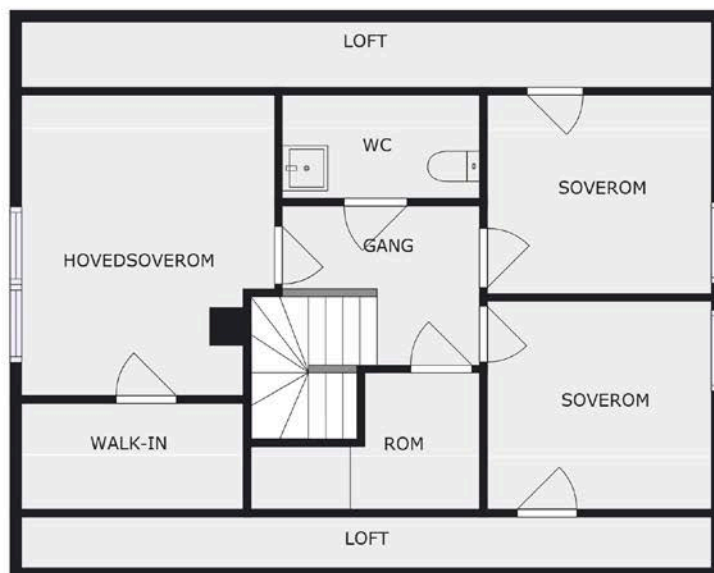
Utenfor stuen er det en romslig terrasseplattning med god plass for flere utemøbler og utegrill. Her sitter du lunt og skjermet inn mot skogområde med både dam og bekk.



Bekken som renner gjennom tomten gir en trivelig hagedel. Med litt oppgradering av dam og bekk får du en idyllisk plass på baksiden av huset med mye fugleliv.





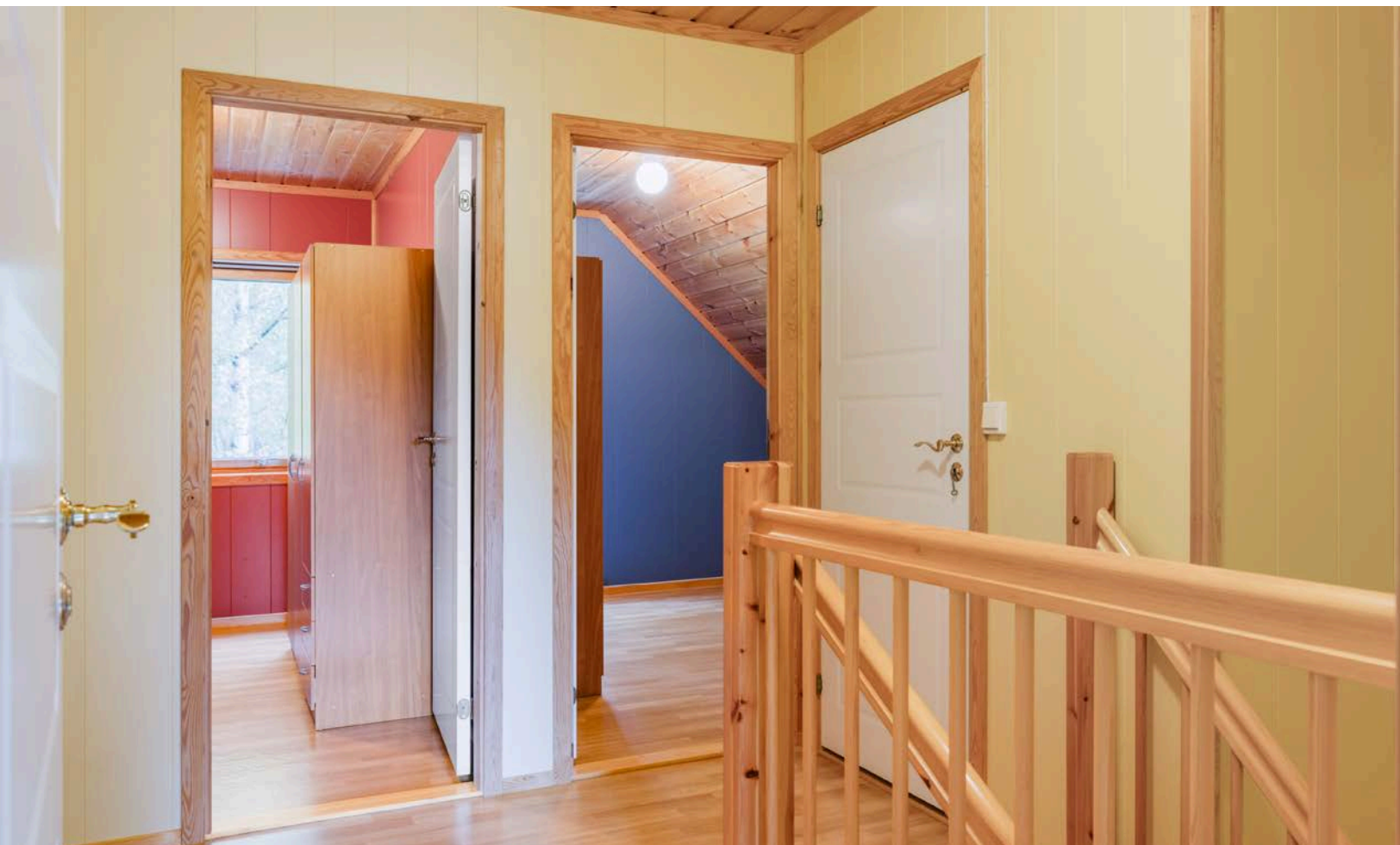


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

En etasje opp..

I boligens 2. etasje ligger de tre  
soverommene sammen med toalettrom og  
bod.





Fra hovedsoverommet er det adgang til en egen bod/  
walk-in-closet



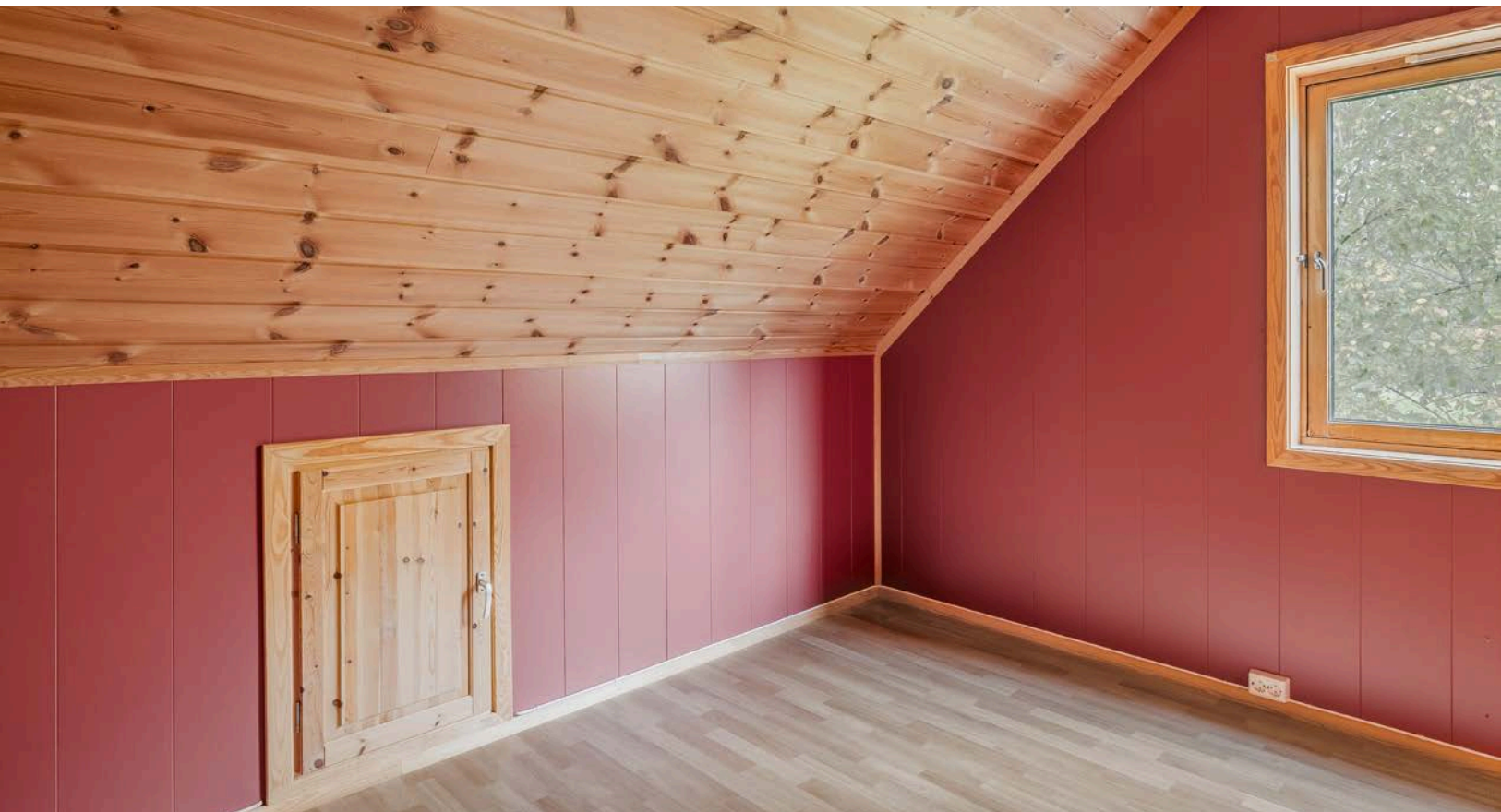
Walk-in/bod tilknyttet hovedsoverom



Hovedsoverom har god størrelse og rom for både dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Rommet har godt innlys fra to vinduer. Her er det også fint utsyn mot nærområdene.



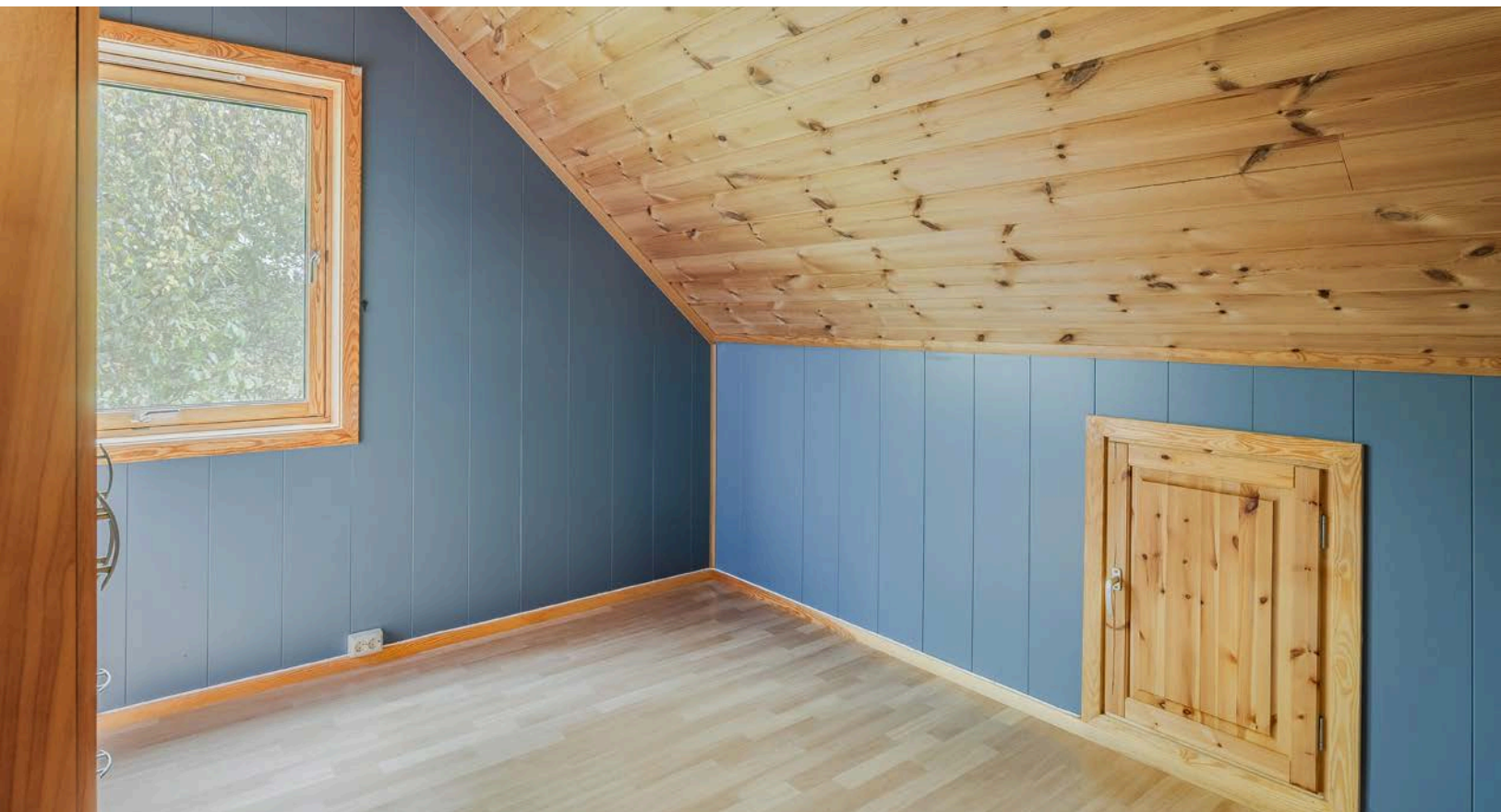
Soverom 2 har også garderobe og mulighet for både seng og skrivepult.



To soverom har adkomst til knevegger med mulighet for oppbevaring.



Soverom 3 med garderobe og plass for både seng og skrivepult.





Fra gangen i 2. etasjen er det adkomst til et lyst toalettrom med gulvstående wc og vegghengt servant med speil og belysning over.



Flere store løvtrær på tomten gir et koselig preg



På tomten står også et eldre baksthus som er oppført i tømmer med utvendig kledning. Baksthuset har innlagt strøm og består av et rom/stue/bakstrom.



Drømmer du om et eget småbruk for dyrehold eller dyrke egne grønnsaker, poteter etc. bør du absolutt ta en titt på denne eiendommen i Åsbygdsveien 506





Området har fine turmuligheter og kort vei til både Rena sentrum, skoler, barnehage (like ved), Skramstadsætra og til Birkenåsen med alpinanlegg. Her bor du midt i et fin natureldorado.



# Vedlegg

# Åsbygdsveien 506 2450 RENA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

BRA: 106 m<sup>2</sup>

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21671>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved terrasse mot vest.

Det er skjevheter i søyler/fundament. Fremstår noe underdimensjonert.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det er ikke registrert manglende musetetting ved kontrollpunkter. Men det registreres stedvis glipper mellom musebånd og veggkonstruksjonen. Det er observert muselort på loftet.

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

Forørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Kledningen har behov for overflatebehandling.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere kontroll/justering av musebånd anbefales. Det er registrert muselort på loftet.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og raftekott

##### Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Muselort og musefeller registreres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av utkast.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Opplyst utført kontroll fra feievesen uten registrerte avvik.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate under sotluke mangler. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Rustfri kum, to kummer med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin. Plass for stekovn. Komfyrvakt etablert ikke (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask etter antatt tidligere lekkasje.

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

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

Pga mye løsøre/gjenstander er ikke overflater på kjøkkenet fullverdig kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Vifte må rengjøres.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Porselensservant med 1-greps blandebatteri og speil. Gulvstående toalett. Belegg på gulv, plater på vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

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

---

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen påvist lufting over tak.

Påvist indikasjoner om utett avløpsrør ved kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Det registreres vanddrypp og irr fra kobling i fordelerskap.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert.

Drypplekkasje fra kobling i fordelerskap må påregnes.

Hovedstoppekran må utbedres/undersøkes.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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



### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

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

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Ingen oppbrett av belegg ved døråpning. Målt fall fra topp belegg ved dør til topp sluk på 18 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er to sluk i rommet. Begge slukrister er defekte. Klemring i dusjsonen er porøs.

Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring eller ikke synlig.

Rørføring gjennom gulv til vanninntak har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Vinyl på gulv fungerer som tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Påvist sprekk i flis og fuger i gang.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Utbedringer ved fliser i gang må påregnes.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

Ingen opplysninger om drenering.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot yttervegg og kjøkken.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.8.2024

Rapportdato  
22.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jon Håkon Kvesetberget

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Befaringen er utført midt i flytte/oppryddingsperioden. Store deler av overflater er ikke tilgjengelig pga innbo og løsøre.

### Informasjon om boligen

Adresse: Åsbygdsveien 506, 2450 Rena

Kommunenr: 3422

Gårdsnr: 18

Bruksnr: 4

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 2000

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Antatt støpte ringmurselementer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre trekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Ildsted plassert i stue tilknyttet elementpipe.

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

##### TOMT

Selveier tomt. Opplyst privat veg ned til boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen har normale sol og lysforhold. Hage rundt hus opparbeidet med plen og noe beplantning. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Eiendommen er privat/felles vannanlegg. Det renner en bekk ved siden av huset. Ved befaringen registreres det stor vannansamling mellom uthus og eldre fjøs. To bygninger på tomten er SEFRAK registrert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

##### PARKERING

Parkering på gruset oppstillingsplass. Mulighet for parkering i uthus.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang og på badet.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	106	106	0	0	42
Uthus	52	0	52	0	0
Bakestue	19	0	19	0	0
Fjøs	51	0	51	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>228</b>	<b>106</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	42
2. etasje	42	42	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	47	42	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>42</b>	<b>5</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.	
2. etasje	42	36	6	Trapperom/gang, toalettrom og 3 soverom.	2 stk boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>100</b>	<b>6</b>		

### Bygning: Uthus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	0	52	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	0	52		Garasje, vedskåle og bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>		

### Bygning: Bakestue

#### Hovedareal

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

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

### Bygning: Fjøs

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	0	51		Fjøs
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>51</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Raftekott er ikke oppmålt pga manglende adgang for målinger. Areal i 2.etasje var vanskelig og måle grunnet møbler og mye gjenstander. Arealet må betraktes som ca.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

Ingen opplysninger om drenering.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres mindre riss i grunnmursplate.

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

### 6.3 Balkong, terrasse, plattung



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type

Terrasse

Overbygget plattung ved inngangsparti. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Ukjent fundamentering.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke  
Fundamentert på lettklinkerblokker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja





Viser råteskader på terrassebord.



Stedvis råteskader registreres.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved terrasse mot vest.

Det er skjevheter i søyler/fundament. Fremstår noe underdimensjonert.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

## 6.4 Vinduer og dører



Vinduer utvendig med behov for overflatebehandlinger.

#### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Laminerte innerdører med 3 speil fra byggeår.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2000.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2000. Tidligere montert katteluke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei



Det registreres slitasjemerker på foring ved vindu i 2.etasje

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

Vinduer utvendig med behov for overflatebehandling.

## 6.5 Yttervegger



Viser underkant av kledningen. Det registreres for store glipper ved musebånd slik at denne ikke virker som tiltenkt.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke registrert manglende musetetting ved kontrollpunkter. Men det registreres stedvis glipper mellom musebånd og veggkonstruksjonen. Det er observert muselort på loftet.

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

Forørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Kledningen har behov for overflatebehandling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere kontroll/justering av musebånd anbefales. Det er registrert muselort på loftet.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og raftekott



Det registreres muselort på loftet.



Viser loftkonstruksjonen.

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull. Undertak med sutaksplater.

Lufting igjennom ventiler i gavivegg. Loft besiktiget fra luke.

Raftekott med adkomst via luker i knevegg. Ikke besiktiget pga manglende adkomst/innbo. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**

**TG-2**

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Muselort og musefeller registreres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

## 6.7 Renner og nedløp



Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
TG-2	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved terrasse.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales etablering av utkast.	
Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-1	
Det registreres enkelte vridde isbord. Vedlikehold må påregnes.	
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.	

## 6.9 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte takstein fremstår av nyere alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1.etasje. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Planhetsavvik er kun målt i 1.etasje. Pga innbo var det ikke mulig å måle planhetsavvik i 2.etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm i 1.etasje.	
Måling av planhetsavvik i 2.etasje må utføres når innbo er fjernet.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	



Viser ildsted plassert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Opplyst utført kontroll fra feievesen uten registrerte avvik.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubbrennbar plate under sotluke mangler. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Viser sotluke. Mindre riss i puss ved sotluke registreres.



Viser pipebeslag over tak. Regnskjerm mangler.

## 6.13 Kjøkken



Viser skade på bunnplate under vask.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Rustfri kum, to kummer med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin. Plass for stekovn. Komfyrvakt etablert ikke (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask etter antatt tidligere lekkasje.

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

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

Pga mye løsøre/gjenstander er ikke overflater på kjøkkenet fullverdig kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon. Vifte må rengjøres.



Viser fullt utslag på fukt under vask.



Det er påvist tegn på lekkasjer fra avløpsrør.

## 6.14 Lovlighet





Viser rømningsstige

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m <sup>3</sup> ) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Porselensservant med 1-greps blandebatteri og speil. Gulvstående toalett. Belegg på gulv, plater på vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

## 6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

#### Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk. Trinn med teppe.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Trapp med normal bruksslitasje.

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Opplyst om privat avløpsanlegg. Synlige avløpsrør av plast.

Opplyst kummer etablert i havning, ikke besikttet.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen påvist lufting over tak.

Påvist indikasjoner om utett avløpsrør ved kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

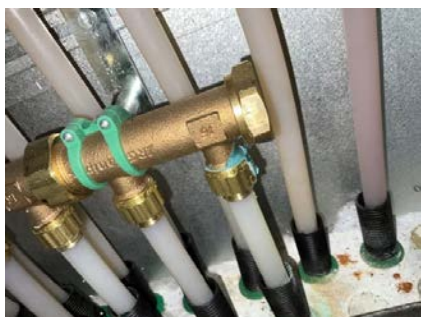
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**6.18 Vannledninger**

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.



Det registreres irr og drypplekkasje på kobling i fordelerskap.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad frem til sanitærinstallasjoner på baderom, toalettrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Det registreres vanddrypp og irr fra kobling i fordelerskap.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser fordelerskap, trykktank, vannpumpe og hovedstoppekran plassert på bad.

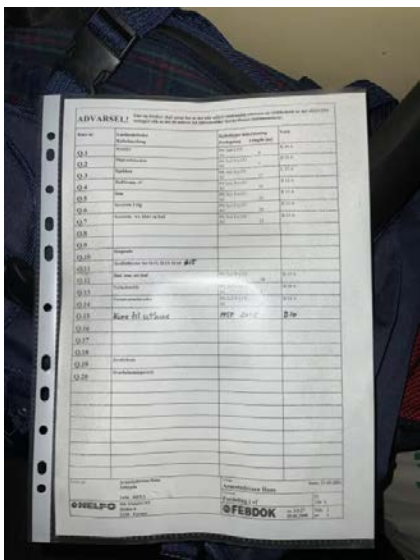
#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.
- Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert.
- Drypplekkasje fra kobling i fordelerskap må påregnes.
- Hovedstoppekran må utbedres/undersøkes.

## 6.19 Elektrisk



Viser innfelt sikringssskap plassert i gang 1.etasje



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Automater, jordfeilbrytere og jordfeilvarsling. Overbelastningsvern på 50A.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarerklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert på bad.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

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

## 6.21 Ventilasjon: Sentralavtrekk

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler/veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkken og bad tilknyttet sentralavtrekk, styring via kjøkkenventilator. Vifte plassert i raftekott. Tilluft via spalte under dørblad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vifte påvist fra 2016.	

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres luftlekkasje ved kobling ved avkast ut mot fri. Loakale tiltak må påregnes.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.22 Våtrom: Bad/vaskerom



Viser sluk i dusjonen.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

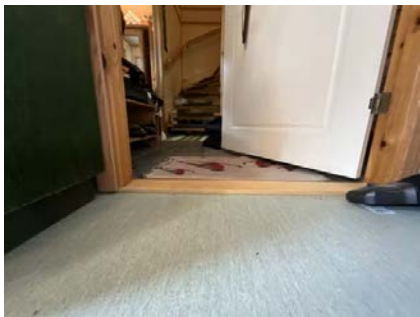
Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med vinyl. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Overflater og fall er ikke fullverdig kontrollert pga mye innbo/løsøre på badet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Viser sluk ved oppvaskmaskin og bereder.



Ingen oppbrett av tettesjikt mot døråpning.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Ingen oppbrett av belegg ved døråpning. Målt fall fra topp belegg ved dør til topp sluk på 18 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er to sluk i rommet. Begge slukrister er defekte. Klemring i dusjsonen er porøs.

Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring eller ikke synlig.

Rørføring gjennom gulv til vanninntak har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Vinyl på gulv fungerer som tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, skyvedører i dusjsonen, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, pumpe, trykktank og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørbblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot yttervegg og kjøkken.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

### Dokumentasjon



Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres boom under gulvfliser og sprekker i flis i gang.

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg og fliser.  
Vegg: Overflater bestående av mdf plater og trepanel.  
Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Påvist sprekke i flis og fuger i gang.

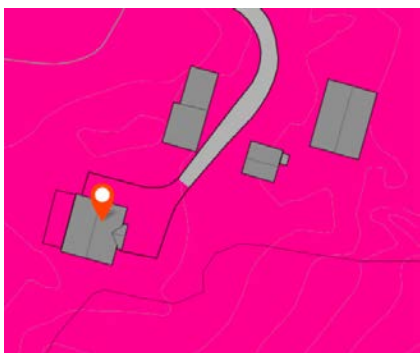
Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Utbedringer ved fliser i gang må påregnes.

## 6.24 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet

### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

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

## 6.25 Øvrig: Fjøs



Viser tidligere fjøs.

#### Beskrivelse

Fjøs oppført med mur og betongkonstruksjoner. Tilbygget del med trekonstruksjoner. Innvendig fjøs med murte båser. Trebord i tak. Saltak takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.26 Øvrig: Bakestue

#### Beskrivelse

Frittstående tidligere bakestue. Støpt gulv. Vegger i tømmerkonstruksjoner. Utvendig kledd med stående panel. Saltak takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.27 Øvrig: Uthus



Viser uthus med garasje, vedskåle og bod.

#### Beskrivelse

Uthus med garasje, vedskåle og bod. Ringmur med lettklinkerblokker og betong. Vegger oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående panel. Plassbygde porter og tredører. Pulttak tekking med stålplater. Bod innvendig med belegg på gulv, trebord ved tak og vegger. Innlagt strøm. Gulv med antatt stubbloftkonstruksjon. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240282	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jon Håkon Kvesetberget	
<b>Gateadresse</b>	
Åsbygdsveien 506	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RENA	2450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sparebanken hedemark
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240282

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JHK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Etter forsikringskade m vann i kjøkken skap(ca2årsiden),vises dette på plater i gang,men alt skal være i orden og tørket. Snøfanger anbefales å settes opp igjen.(snøen kan klemme istykker takstein v utganstak,alle deler og skruer ligger i låven.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

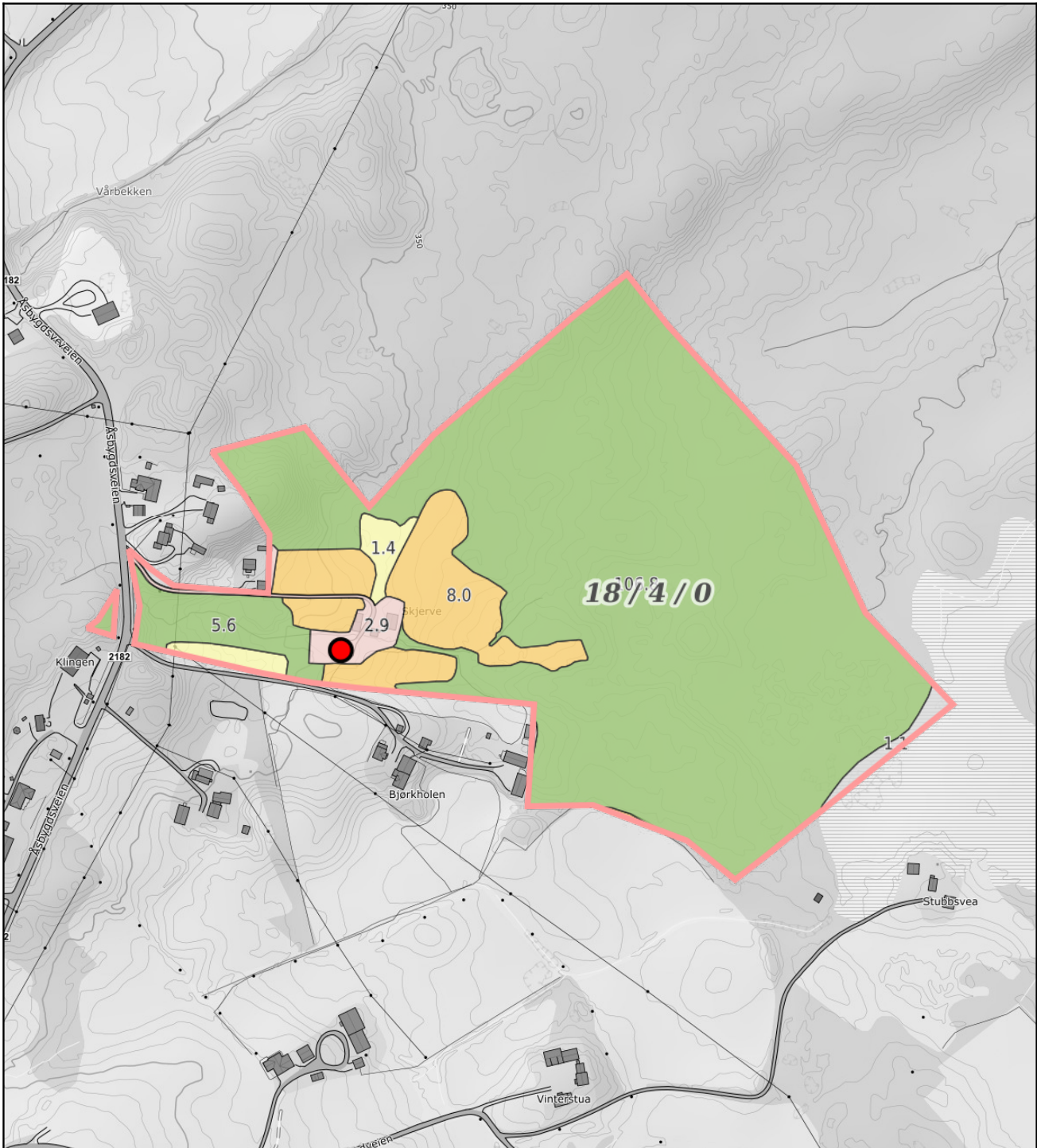
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Håkon Kvesetberget	2888bc9827fdaef74ef33bd 467894634490d2210	24.09.2024 16:15:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240282

- 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>





Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 24.09.2024 14:09
   
 Eiendomsdata verifisert: 24.09.2024 14:09

**GÅRDSKART 3422-18/4/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 18/4/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	14.2	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	2.7	16.9
	Produktiv skog *	112.7	112.7
	Annet markslag	1.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.0	4.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	134.0	134.0

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

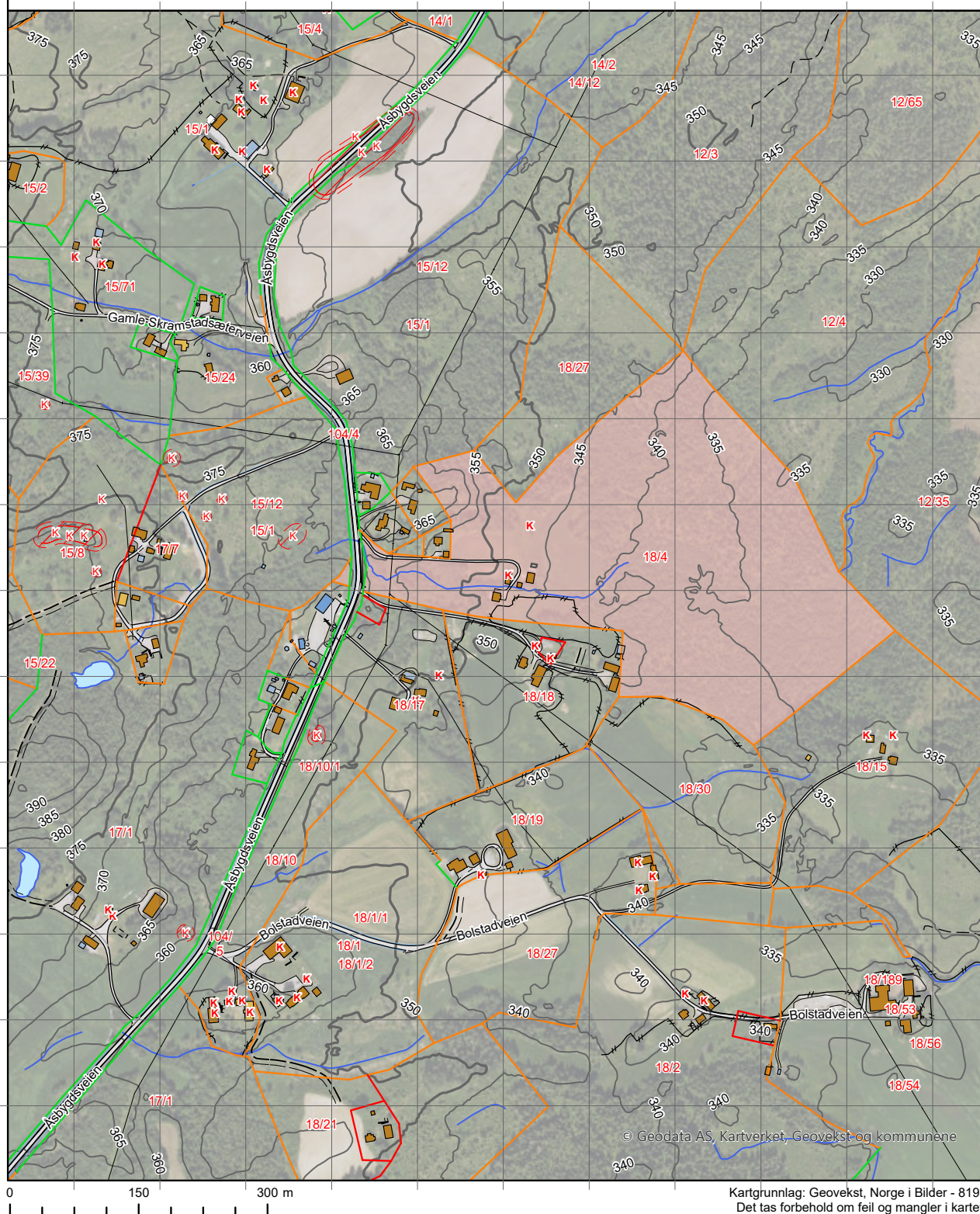
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt

Kommune: 3422 Åmot  
Eiendom: 3422/18/4/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:6000
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



# Nabolagsprofil

Åsbygdsveien 506

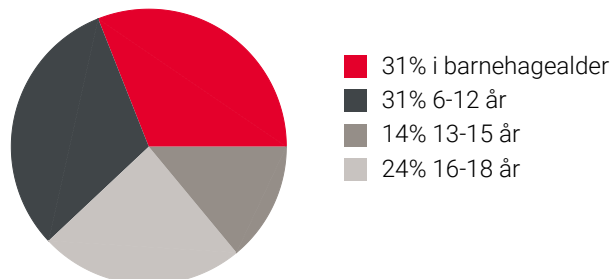
## Offentlig transport

🚶 Klingen	5 min	🚶
Linje 851, 854	0.4 km	
🚶 Rena stasjon	10 min	🚶
Linje R60	6.1 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 36 min	🚶

## Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	7 min	🚶
377 elever, 22 klasser	5.2 km	
Terningen Arena	33 min	🚶
Elverum videregående skole	36 min	🚶
800 elever	39.6 km	

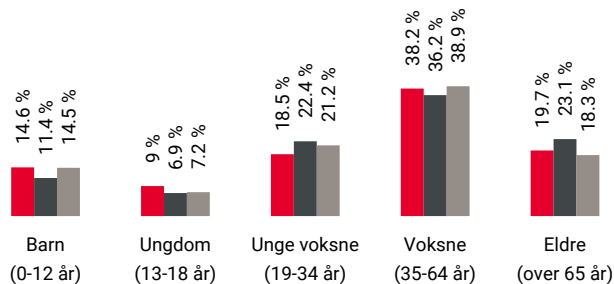
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



### Område

🔴 Grunnkrets: Øvre Åsbygda
🟤 Kommune: Åmot
🟡 Norge

### Personer

178
4 195
5 425 412

### Husholdninger

96
3 321
2 654 586

## Barnehager

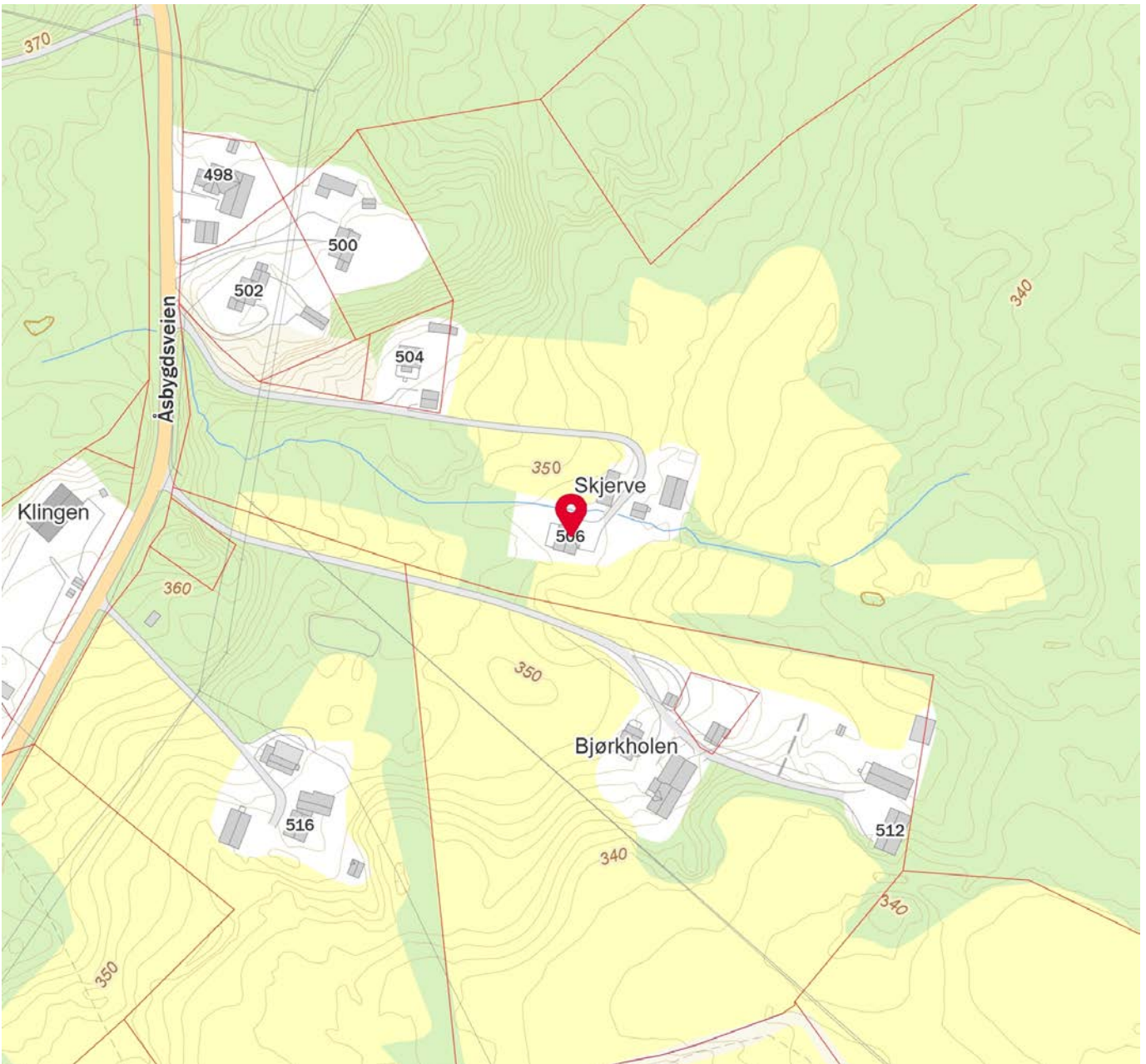
Klingen naturbarnehage (1-5 år)	4 min	🚶
23 barn	0.3 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
36 barn	4.9 km	


## Dagligvare

Kiwi Rena	7 min	🚶
Spar Rena	8 min	🚶

## Sport

🏃 Rena barne- og ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	4.6 km	
🏃 Åmot ungdomsskole	7 min	🚶
Ballspill, fotball	5.2 km	
🚶 Avancia Xpress Rena	8 min	🚶
🚶 Rena fysikalske institutt	10 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsbygdsveien 506  
2450 RENA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Inger Anne Stene**Telefon:** 924 08 140  
**E-post:** inger.anne.stene@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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