



aktiv.

Vidar Sandbecks vei 44, 2450 RENA

Trivelig enebolig med garasje og stabbur, beliggende på romslig tomt i fine omgivelser på Åsta vest. Solrik, fin hage.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 740,-
Total ink omk.: Kr 1 333 740,-
Selger: Vera Kouznetzova Oskal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total: 119/159 m²
Tomtstr.: 2 505 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 52
Gnr. 5, bnr. 88

Oppdragsnr.: 1211240158

Ditt nye hjem?

Velkommen til Åsta vest og Vidar Sandbecks vei 44!

Eiendommen ligger fint til og er bebygd med en trivelig enebolig, et stabbur/anneks og en garasje. Eiendommen har en koselig og beplantet tomt på ca. 2,5 mål med fine solforhold, hellelagt areal, og en trivelig og sørvendt veranda. Til Rena sentrum hvor man finner bl.a. de fleste servicetilbud, Høgskolen i Innlandet, kafeer, parkområder, samt skystasjonen med daglige buss- og togavganger er det ca. 7,5 km. Nær sentrum renner Glomma stille forbi med fine turområder langs breddene. Her ligger også Prestsjøen, en populær badeplass som yrer av liv på sommerstid. Til Elverum er det ca. 26 km.

Hvis du leter etter en trivelig enebolig med en landlig beliggenhet og garasje, kan dette være eiendommen for deg!

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 159 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 99 m² Vindfang, entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, bad og garderobe.

2. etasje: BRA-i: 20 m² Gang og to bodrom. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

Garasje

1. etasje: BRA-e: 30 m² Garasje og bod.

Stabbur/anneks

1. etasje: BRA-e: 10 m² Et innredet rom.

Ikke målbare arealer

Deler av andre etasje samt hele kjelleretasjen har ikke måleverdige arealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjelleretasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder, gulvareal ca 69 m². Himlingshøyde i kjeller målt 1,87-1,88 m. Kaldtloft, raftekott og krypkjellere uten måleverdige areal. Terrasseareal er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 505 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 505 kvm. Tomten er romslig og svakt skrånende tomt mot øst, og opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt areal foran inngangsparti og gruset innkjøring.

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

Det gjøres oppmerksom på at sør-vestre hjørne av bebyggelse på naboeiendom med gnr. 5, bnr. 22 såvidt ligger innenfor grensen på denne eiendommen. I følge mottatt matrikkelkart og eiendomskart med grenser, er nordre del av tomtegrensen angitt med nøyaktighet: skissenøyaktighet/uviss grense/standardavvik på over 500 cm. Det er derfor uvisst hvorvidt deler av bebyggelsen ligger innenfor tomtegrensen til denne eiendommen eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kontakt megler for mer informasjon.

Beliggenhet

Pent beliggende boligeiendom med landlig beliggenhet i et barnevennlig område på Åsta vest, omkranset av spredt boligbebyggelse og flotte omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 7,5 km til Rena sentrum, hvor man finner de fleste servicetilbud man behøver i hverdagen. På Rena finner man også Høgskolen i Innlandet, kafeer, parkområder, samt skystasjonen med daglige buss- og togavganger til Elverum/Oslo og Røros/Trondheim, i tillegg til Prestsjøen - en populær badeplass som yrer av liv på sommerstid. Er du glad i jakt- og fiske er det gode muligheter for dette i områdene rundt Rena. Både elva Åsta, Rena-elva og Glomma har fine områder hvor du kan prøve fiskelykken. Åmot kommune er i tillegg kjent for å være et attraktivt område for jakt på både små- og storvilt.

Like i nærheten av eiendommen renner elva Åsta med sitt utløp i Glomma. Åsta er en velkjent og ettertraktet ørretelv, som renner fra Øyerfjellet i Øyer i vest, til Glomma i øst. Eiendommen er et fint utgangspunkt for turer på grusveger eller om man er glad i gå på ski. Birkebeinertraséen går i områdene nordvest for Åsta, og Hedmarksvidda ligger i områdene vestover. Det er fine turmål i området, med bl.a. Gitvola utsiktstårn og Korpreiret.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig, en garasje med lagringsplass og et frittstående stabbur/anneks.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Stående kledning ved tilbygg mot øst. Eldre yttervegger antatt isolert med sagflis. Tilbygg antatt isolert med mineralull. Kledninger fra de forskjellige byggeår. Siste overflatebehandling opplyst fra ca 2015. Kjellervegger av parallellblokk, utvendig med puss og malingsbehandling. Ringmur ved tilbygg øst med Lecablokker, utvendig med puss og malingsbehandling. Ved tilbygg inngangsparti mot vest punktvis på betongpunkter. Begrenset besiktigelse grunnet dels utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang etc som tildekker grunnmurer. Saltak ved hovedbygning, tilbygg antatt med sperretak. Innredet loft omtalt som 2.etasje. Takflater er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel - tekking opplyst fra ca 2007. Tekking montert over tidligere shingel. Undertak med trebord, antatt rupanel ved tilbygg. Takstige montert til pipeløp. terreng. Terrassekonstruksjon fundamentert på betongpilarer. Terrassegulv med 21mm impregnerte trebord. Malte stående rekkverk med handløper, høyde 71 cm. Levegg mot øst. Trapp til terreng med åpne opptrinn, 2 inntrinn. Trapp uten rekkverk og markise med sveivdrift. Vinduer med isolerglass og varevinduer. Isolerglass påvist fra 1978 og nyere. Varevinduer antatt fra byggeåret. Enkelte vinduer med faste skodder. Enkelte vinduer med lufteventiler. Vannbrett hovedsaklig med metallbeslag. En del vinduer opplyst malt i 2021. Ytterdør som laminert dør med glassfelt, opplyst fra 2019. Terrassedør som malt tredør med glassfelt, dør fra 1977. Kjellerdør som finerdør, antatt fra byggeår.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

*Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

*Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Overflatebehandling med noe oppsprekninger og krakkelering, antas grunnet tidligere linoljebehandling. Noe svertesopp observert. Liggende kledninger uten etablert luftesjikt. Stående kledning uten lusinger.

*Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

*Innvendig - Overflater: 2.etasje med ubehandlede overflater mot syd.

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

utført med radonsperre.

*Innvendig - Kryp Kjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

*Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

*Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Montert luft/luft varmpumpe i spisestue 1. etasje, varmpumpe fra 2013. Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

*Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

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

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

*Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Vindskier med noe slitasje, I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

*Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne, ble ikke åpnet ved befaringen. Årsak et de sitter fast etter malingsarbeidene hvor det bl.a. har blitt malt på tettelister. I tillegg er det delvis malt på beslag og håndtak.

*Utvendig - Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Eldre dører med preg av elde/slitasje med bl.a. vridere og låskasser. Ytterdører med noe utettheter. Utbedringsbehov ved beslag. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark.

*Utvendig - Utvendige trapper - 2: Håndløpere mangler på begge sider i trappeløp. Noe avflassing av maling.

*Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Sotluke med noe rust. Pipevange under sotluke med noe sotvannskjolder, kan ha oppstått før regnskjerm ble montert. Gnistsikring på gulv foran peis med kobberplate samt glassplate. Pipevanger innkledd ved 2. etasje. Enkelte pipekrager tildekt. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

*Innvendig - Innvendige trapper (trapp mellom 1. og 2. etg) : Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Noe stor avstand mellom rekkverksspiler (krav maks 10 cm). Manglende håndløper på vegg

en side.

*Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Dørvidere og beslag med noe slark. Dørblad tar på i karm/terskel. Enkelte dører med noe malingsøl.

*Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

*Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Opplyst at det kan komme opp noe avløpsvann fra sluk i kjeller.

Avløpsrør spylt nå, etter det ikke oppdaget noe problemer. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år.

*Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

*Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke El-tilsynsrapport for de siste 5 år. Mangler samsvarserklæring for arbeider opplyst utført i 2017/2018.

*Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunn- og ringmurer med enkelte riss og mindre sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

*Tomteforhold - Terrengforhold: Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

*Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 68 år gammelt.

Ingen opplysninger om lekkasjer eller frostproblematikk. Opplyst at det kan komme opp noe avløpsvann fra sluk i kjeller. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spreddegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

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

*Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Terrasse med synlige skjevheter, antatt grunnet lokal svikt ved fundamentpunkter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Trapp uten rekkverk og håndløper ved vegg.

*Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Trapp uten rekkverk.

*Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag, løsnet puss og avflassing. Noe fritt vann på gulv ved hjørne sydvest. Bordkledning på delevegg med fuktopptrekk. Noe begrenset ventilering av kjeller. Hulltaking ikke foretatt da det er murvegger i kjelleren.

*Innvendig - Innvendige trapper - 2 (kjellertrapp) : Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk en side. Noe store åpninger mellom trinn (krav maks 10 cm).

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fall til sluk under dusjkabinett fra gulv foran terskel med 12 mm, høyde sokkel under terskel 40 mm. Det er ikke foretatt fuktmålinger eller hulltaking ved vegger. Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Det er gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Åpent røropplegg. Alle rørinstallasjoner mot yttervegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Byggtakst Elverum AS datert 13.05.2027 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det skjer tilbakeslag av avløpsvann i sluk i kjeller av og til.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble undersøkt og rensset avløpsanlegg. Arbeid utført av Hendriks AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt fuktinnsig i kjeller om våren. Man kan se fuktmerker i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Veldig sjelden kan man se mus i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll ved el-anlegget av El- montasje Elverum.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskifting av tetningsspiker på garasjetak.

Tilleggsinformasjon: Selger opplyser å ha utbedret avløpsanlegget, ved å ha fått følgende utført ved firma i august/september 2024:

-nye avløpsrør fra kjeller til kummer

-nye avløpsrør mellom hus-slamkum og infiltrasjonskum

-nye infiltrasjonsrør

-nye avløpsrør i kjeller (fra kjøkken)

- Hus-slamkum ble reparert, nye dukker ble montert.

Kontakt megler for mer informasjon, og eventuell oversendelse av kopi av fakturaer.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig, et stabbur/anneks og en frittstående garasje.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom og bad.

2. etasje: Gang og to bodrom.

Kjeller: Trapperom og tre bodrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1956, tilbygd i 1982 i følge tegninger og ferdigattest.

Tekking fra ca 2007. Kledninger fra de forskjellige byggeår - siste overflatebehandling opplyst fra ca 2015. Baderom fremstår fra 1990-tallet. Kjøkken med innredninger av eldre dato.

Garasje - Byggeår: 1974 i følge tegninger.

Gulv med betong. Sokler med Lecablokk, utvendig pusset, dels med grunnmursplast, innvendig upusset. Vegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord.

Innvendig med åpent bindingsverk og himing. Ett vindu med enkelt glass. Manuell leddport i metall opplyst fra 2019. En labankdør. Saltak tekket med metallplater.

Renner og nedløp i metall, opplyst fra 2021. Nedløp videreført med fleksirør. Innlagt strøm.

Bygg med normalt vedlikehold.

Stabbur/anneks - Byggeår: 1989 i følge tegninger.

Anneks utformet som stabbur. Terrengtrapp i treverk med handløper på en side, uten rekkeverk/håndløper på motsatt side. Trapp med 5 trinn, åpne opptrinn. Anneks med fundamentering på tresøylepunkter plassert på terreng. Veggkonstruksjoner oppført med maskinlaft. 2 koblede vinduer. Ytterdør i malt heltre. Skråhimling med panel og synlige tømmeråser. Gulv som lakkert tregulv. Saltak tekket med shingel. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm. Noe utvendig vedlikehold må påregnes. Rekkverk anbefales montert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Enebolig:

* Taktekking opplyst fra ca. 2007

* Utvendig overfalatebehandling opplyst utført i 2015

Garasje:

* Manuell leddport opplyst fra 2019

* Renner og nedløp i metall opplyst fra 2021

Parkering

En parkeringsplass i garasje. Forøvrig god plass til parkering på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

SB1 Fremtind

Polisenummer

22566622

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert av Elvia den 16.03.2016, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll av Elvia kan forventes i 2036. Selger opplyser å ha hatt el-kontroll av Minel El-montasje Elverum i 2023, uten pålegg om utbedringer. Samsvarserklæring datert 23.08.2023 er mottatt, og kan oversendes ved forespørsel til megler.

Siste feiing ble sist utført den 23.04.2024. Siste tilsyn ble utført 01.02.2018, med følgende anmerkninger: Teglpipeline noe innkledd på loft, for liten plate på gulv foran ildsted.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Ildsted i stue med peisinnsetts med gitterdør. Luft-luft varmepumpe i stue. Gulvvarme på bad. Panelovner i flere rom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 698

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 8 698,- i 2024 i følge mottatte opplysninger fra kommunen. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, septiktømming samt feiegebyr.

Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 3 657,-

* Feieavgift: 448,-

* Renovasjon: Kr. 3 824,-

* Slamtømming: Kr. 768,75,-

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

Info formuesverdi

I følge Skatteetatens sider finnes ikke formuesverdi for eiendommen.

Det må påregnes formuesverdi ved eierskifte.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 5, bruksnummer 52 i Åmot kommune. Gårdsnummer 5, bruksnummer 88 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:

*Dokumentnr: 965, tinglyst 09.05.1956: Bestemmelse om gjerde - Gjerdeplikten påhviler i sin helhet eieren av 5/52.

*Dokumentnr: 4581, tinglyst 26.09.1972: Elektriske kraftlinjer - Åmot kommunale elektrisitetsverk (nedenfor Å.K.E.V) gis rett til å bygge- og i fremtiden ha stående en 1 KV kraftlinje fra transf. Tyristua til Hemstad med avgreining til Vindfallet etter den trace som er påvist i marken. Å.K.E.V. skal ha rett til adkomst til linjen for mannskap og materiell, for nødvendig ettersyn og reparasjoner, og således rett til til å nytte foreliggende veier og bruer. Det påligger Å.K.E.V. å bekoste istandsatt mulig skade på

veier, bruer og gjerder som de ved sitt arbeid har forårsaket. Å.K.E.V. gis videre rett til å holde grunnen ryddet for trær, kvisting av trær hvor dette ansees nødvendig for drift av kraftlinjen, med flere bestemmelser.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Vedr. 1 kV kraftlinje

Transport av rettighetshaver

Fra: Åmot Kommunale Elektrisitetsverk

Løpenr: 13830285

Til: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.

*Eiendommen har følgende rettighet tinglyst i annen eiendom:

Dokumentnr: 965, tinglyst 09.05.1956: Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om vannledning - Eierne av gnr. 5, bnr. 52 Bjørklund gis rett til å koble sin ledning inn på vannledning på gnr. 5, bnr. 45 Nygårdsmoen, samt å føre vannledning fram til 5/52. Framtidig vedlikehold av vanninntak og den felles ledning fram til forgreiningsstedet skal bekostes med en halvpart på hver av eierne av de to eiendommer.

Rettighet hefter i: Knr:3422 Gnr:5 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg boligbygg, datert 01.03.1983.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige eneboligen. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger av eneboligen med tilbygg fra kommunen, datert 10.03.1982. I byggetegninger er et soverom på nord-vestre hjørne i dag innredet med bad. Kjeller og loftsetasje fremkommer ikke av byggetegninger.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er i tillegg mottatt byggetegninger av garasje datert 26.08.1974, samt av anneks datert 27.04.1989. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet vann fra felles privat vannverk med flere abonnemeter, der vannkilde er via borehull.

Eiendommen har privat avløp til kummer med spredegrøfter. Avløpsanlegget er opplyst at nylig er blitt utbedret med nye avløpsrør fra kjeller til kummer, nye avløpsrør mellom hus-slamkum og infiltrasjonskum, nye infiltrasjonsrør, nye avløpsrør i kjeller (fra kjøkken), Hus-slamkum er reparert, ny dykkert ble montert.

Kontakt megler for mer informasjon, og eventuell oversendelse av kopi av fakturaer.

Regulerings og arealplaner

*Eiendommen omfattes av kommuneplan 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030.

*Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åsta Vest, trådt i kraft 18.05.1979, med delareal kjørevei (221 m²), gangvei (28 m²), jord- og skogbruk (325 m²), boliger (1 932 m²) og høyspenningsanlegg (117 m²).

I følge mottatt reguleringsplankart fra kommunen, går det høyspentlinje over sør-vestre del av tomten.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

1 300 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

32 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

33 740 Omkostninger totalt

48 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 740 Totalpris. inkl. omkostninger

1 348 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 351 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 14.650,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds,

Eiendomsmegler

aste.gjermunds@aktiv.no

Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

13.09.2024



Velkommen til Åsta vest og Vidar Sandbecks vei 44!



En pent beliggende boligeiendom med landlig beliggenhet i et barnevennlig område på Åsta vest, omkranset av spredt boligbebyggelse og flotte omgivelser.



Når du kjører inn på eiendommen, ønskes du velkommen til en skjermet og hyggelig hage med brosteinsbelagt areal foran inngangspartiet.



Eiendommen har en trivelig gårdsplass, med god plass til parkering og arealer med belegningsstein foran- og forbi inngangspartiet.



Velkommen inn! Fra vestvendt inngangsparti og vindfang, kommer du inn gangen.



Kjøkkenet med malte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, metallbeslag med oppvask- og utslagskum. Veggflater over kjøkkenbenk med smartpanel. Benkeplate og ventilator opplyst fra 2017.



Kjøkkenet med hyggelig utsyn mot hagen.



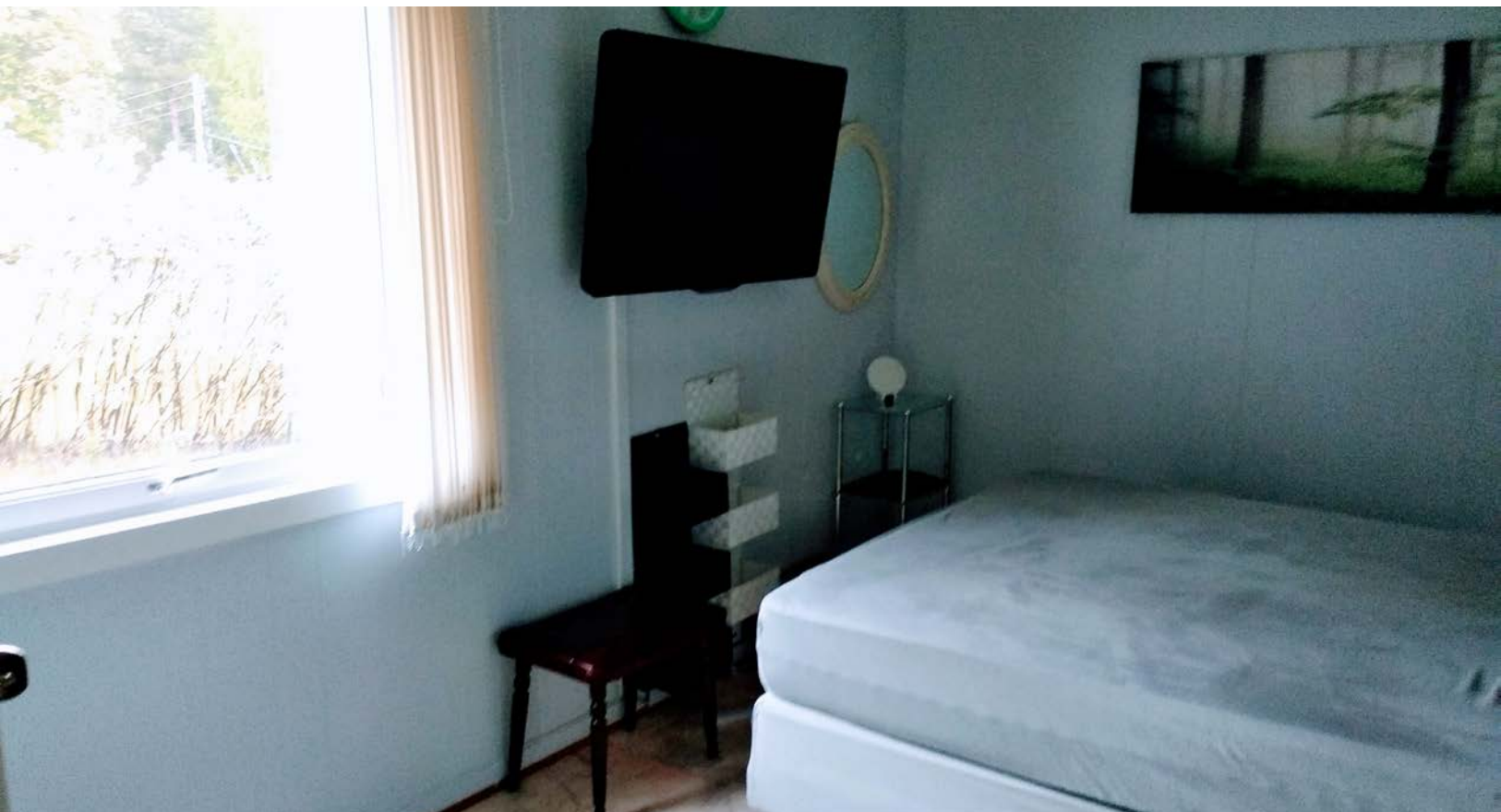
Fra kjøkkenet er det åpen adkomst inn til stuen, som har en naturlig spisestueplass.



Stue og spisestue.



Stuen som er i vinkel sørger for god plass til både sittegruppe- og spisegruppe.



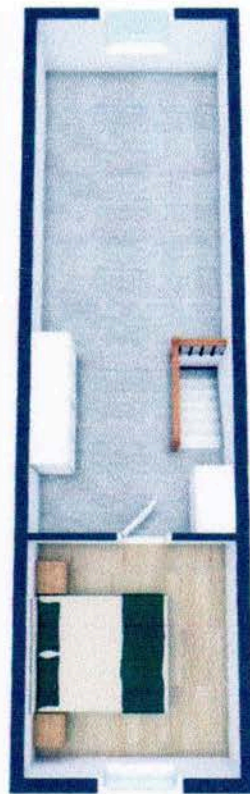
Hovedsoverommet er vendt mot nord, og skjermes dermed for direkte sollys.



Boligen er innredet med to soverom, hvorav et soverom har adkomst fra stue og det andre soverommet ligger i tilknytning til gangen.



Bad antatt fra 90-tallet, innredet med servant nedfelt i benkeskap, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv, samt overflater med belegg og våtromsplater.



Plantegning.



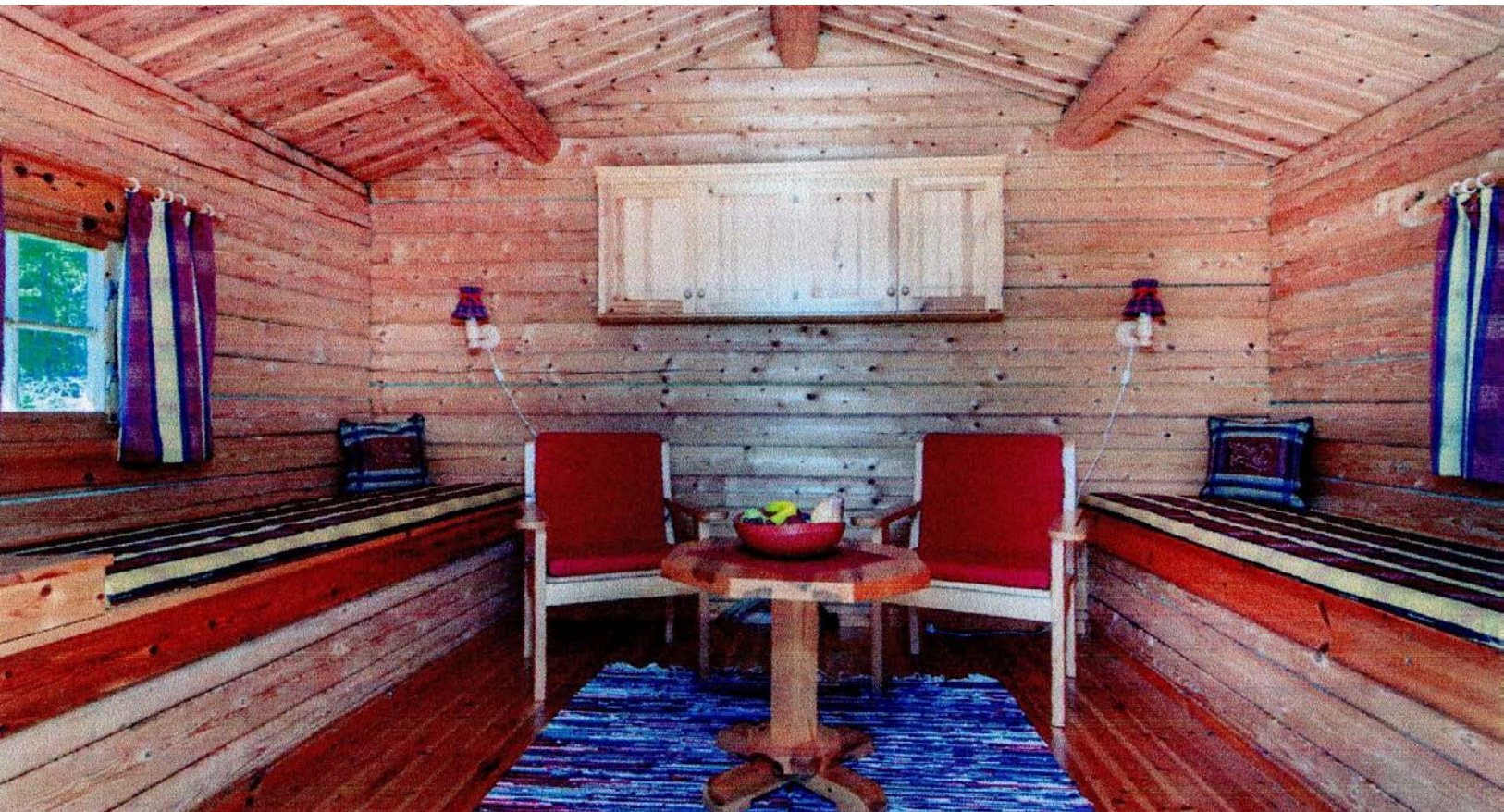
På eiendommen står det oppført en garasje med bodplass fra 1974, og et stabbur/anneks fra 1989.



Garasjen har plass for en mindre bil, i tillegg til lagringsplass.



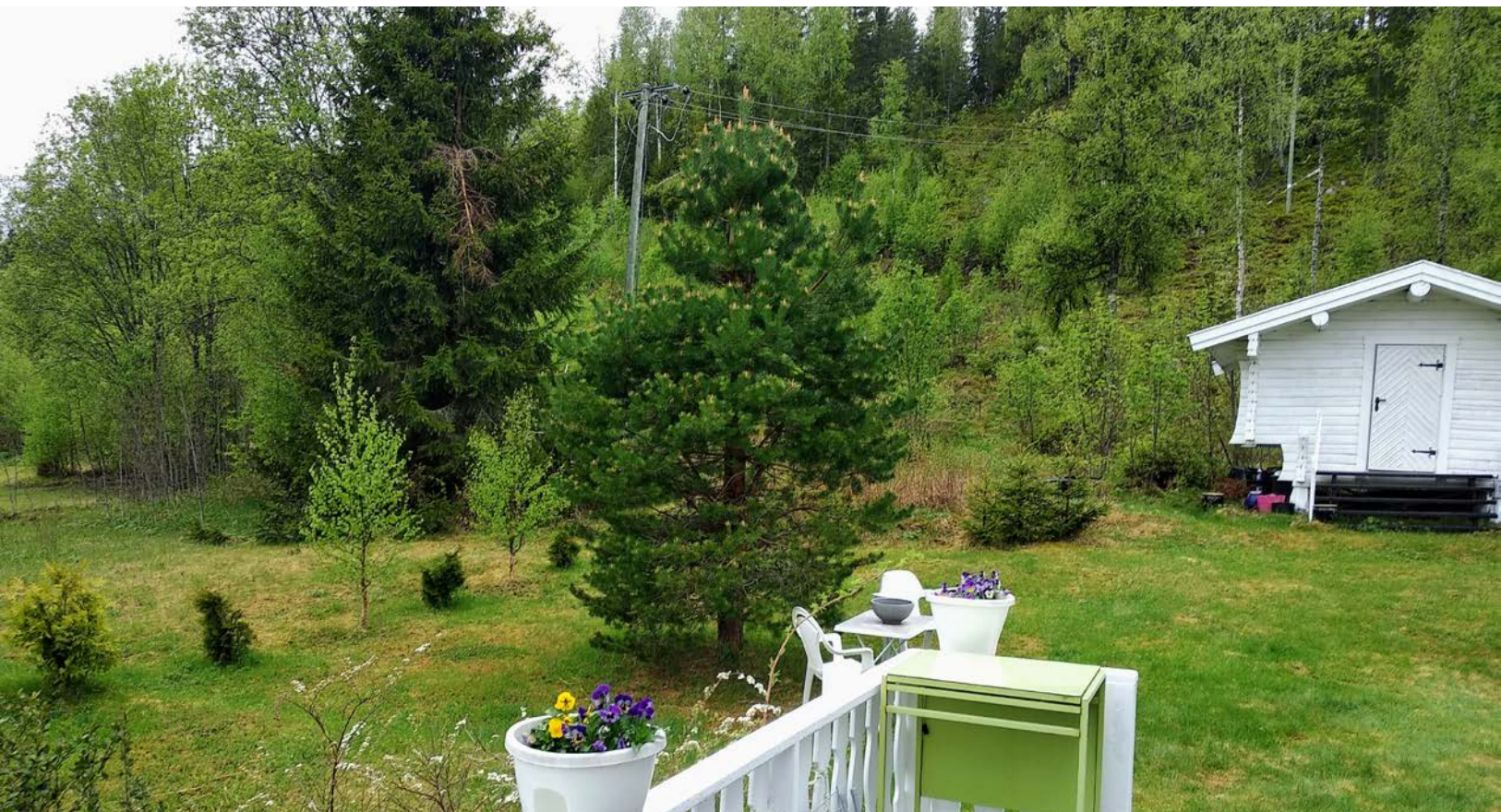
Stabbur/anneks oppført i maskinlaft, innredet med et rom.



Bilde fra inne i stabbur/anneks.



Ved spisestuen er det utgang til en romslig og sørvendt terrasse med levegg mot øst og trapp ned til hagen.



Utsyn fra terrassen, mot deler av hagen.







Hage- og fasade sett fra eiendommens sørside.



Hage- og fasade sett fra eiendommens østside.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vidar Sandbecks vei 44, 2450 RENA
 ÅMOT kommune
 # gnr. 5,5, bnr. 52,88, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 20243-1712

Referansenummer: UK1063

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel. Tekking fra ca 2007. Tekking montert over tidligere shingel. Undertak med trebord, antatt rupanel ved tilbygg. Takstige montert til pipeløp. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Stående kledning ved tilbygg mot øst. Eldre yttervegger antatt isolert med sagflis. Tilbygg antatt isolert med mineralull. Kledninger fra de forskjellige byggeår. Siste overflatebehandling opplyst fra ca 2015. Åpen terrasse mot sør, adkomst via spisestue og terreng. Terrassekonstruksjon fundamentert på betongpilarer. Terrassegulv med 21mm impregnerte trebord. Malte stående rekkverk med handløper, høyde 71 cm. Levegg mot øst. Trapp til terreng med åpne opptrinn, 2 innrinn. Trapp uten rekkverk. Markise med sveivdrift.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører hovedsaklig med finerte dørblad, malt i senere tid. Foldedør mellom stue og soverom 1.etasje. Vindfangdør med glassfelt. Diverse heltredører og labankdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fremstår fra 1990-tallet. Gulv med malt belegg og oppbrett under våtromsplater på vegger, oppbrett på sokkel under dørterskel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med vindusventil, tilluft med åpen dør. Opplyst plastsluk med belegg under klemring. Dusjkabinett opplyst fra 2014. Åpent røropplegg. Alle rørinstallasjoner mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje, innredninger av eldre dato. Malte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, metallbeslag med oppvask- og utslagskum. Veggflater over kjøkkenbenk med smartpanel, list i overgang. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyrplass, avkast ført til luftepipe. Plass for hvidevarer. Malebehandling av fronter av nyere dato. Benkeplate og ventilator opplyst fra 2017. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med luftstrek. 1-fase 230V anlegg med 50A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på raftekott 2.etasje nord. Sikringsskap med porselenssikringer, 3 med automatsikringer av nyere dato, plassert i trapperom til kjeller i 1.etasje. Hovedsakelig åpent ledningsnett med installasjoner av eldre dato. Merkede kurser og kursfortegnelse. Elektrisk gulvvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Kjellervegger av parallellblokk, utvendig med puss og malingsbehandling. Ringmur ved tilbygg øst med Lecablokker, utvendig med puss og malingsbehandling. Ved tilbygg inngangsparti mot vest punktvis på betongpunkter. Begrenset besiktigelse grunnet dels utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Vannforsyning fra felles privat vannverk med flere abonnementer. Inntak med PE-plast. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast, soil eller sement. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest fra 01.03.1983.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

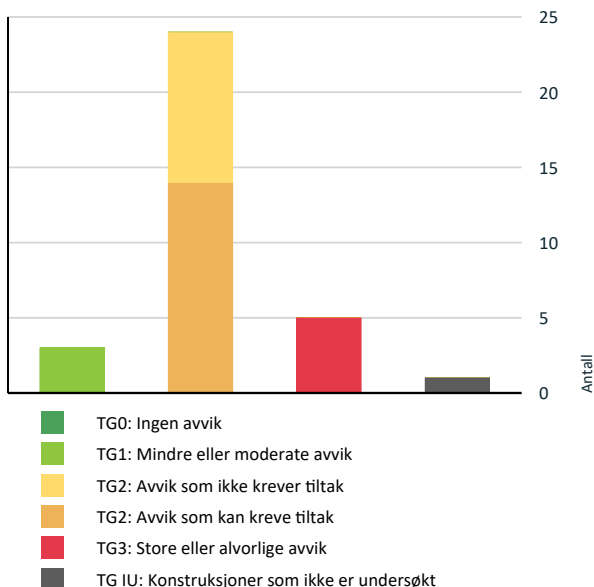
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

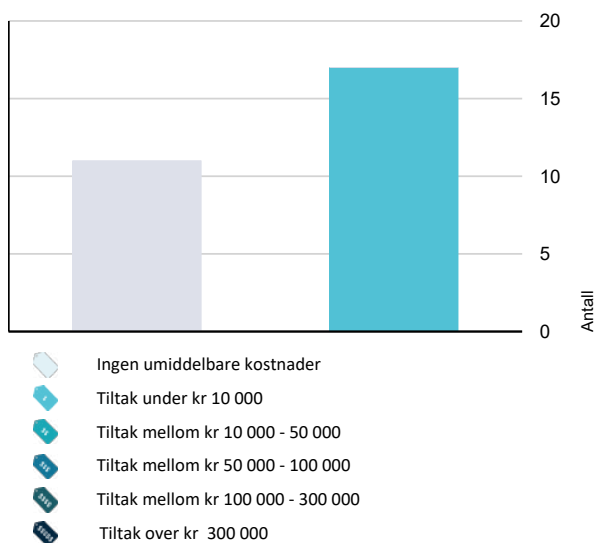
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Ukjent vedr tinglyst vannrett eller felleskostnader vedr dette.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Opplyst byggeår 1956

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg fra ca 1990 med stue øst med 1.etasje og krypkjeller. Tilbygg inngangsparti vest på søylepunkter.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Takflater er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel. Tekking fra ca 2007. Tekking montert over tidligere shingel. Undertak med trebord, antatt rupanel ved tilbygg. Takstige montert til pipeløp.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Vindskier med noe slitasje, I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Vindskier med vedlikeholdsbehov. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst fra 2020. Det er montert fleksible rør ved nedløp for videreføring av takvann. Isbord og forkantbord med beslag. Helbeslått pipe over tak. Takstige til pipe, uten plattform, hvilket heller ikke skulle være nødvendig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tak uten snøfangere.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere anbefales monteres for personsikring ved gangsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Stående kledning ved tilbygg mot øst. Eldre yttervegger antatt isolert med sagflis. Tilbygg antatt isolert med mineralull. Kledninger fra de forskjellige byggeår. Siste overflatebehandling opplyst fra ca 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Overflatebehandling med noe oppsprekninger og krakkelering, antas grunnet tidligere linoljebehandling. Noe svertesopp observert. Liggende kledninger uten etablert luftesjikt. Stående kledning uten lusinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/ musebånd mangler anbefales. Ny overflatebehandling nærmer seg. Bør da vurderes om det skrapes vekk der underlaget er krakelert. Ifølge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak ved hovedbygning, tilbygg antatt med sperretak. Innredet loft omtalt som 2.etasje. tidligere opplyst med uisolerte skråhimlinger kledd med panel eller sponplater. Loft over tilbygg uten etablert tilkomst. Loft luftet via åpne raft, luftespalter med kyllingnetting. Synlig isolasjon mot himling ved raftloft til 1.etasje med flis og kutterspon. Etablert tregulv eller sponplategulv ved innredet 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

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

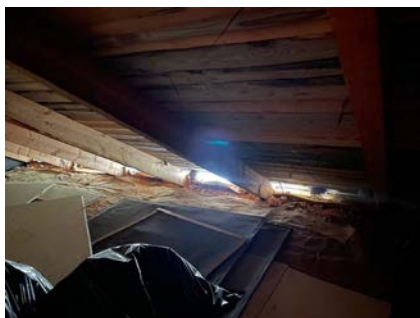
Himling ved deler av loft med fuktskjolder i området pipe. Antas oppstått før yttertak ble lagt om. Ingen tegn til pågående lekkasjer eller kondensproblematikk forbundet med kaldtloftet. Det ble observert vepsebol og museekskremitter ved raftekott. Loft over tilbygg uten etablert tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst til loft ved påbygg. Loft og raftekott bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og varevinduer. Isolerglass påvist fra 1978 og nyere. Varevinduer antatt fra byggeåret. Enkelte vinduer med faste skodder. Enkelte vinduer med lufteventiler. Vannbrett hovedsaklig med metallbeslag. En del vinduer er malt i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne, ble ikke åpnet ved befaringen. Årsak er de sitter fast etter malingsarbeidene hvor det bl.a. har blitt malt på tettelister. I tillegg er det delvis malt på beslag og håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduer må kunne åpnes. Maling på tettelister bør fjernes eller tettelister skiftes. Maling på beslag og håndtak bør fjernes, estetisk. Eldre vinduer bør vurderes skiftes.

I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Dører

Ytterdør som laminert dør med glassfelt, opplyst fra 2019. Terrassedør som malt tredør med glassfelt, dør fra 1977. Kjellerdør som finerdør, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Det er avvik:

Eldre dører med preg av elde/slitasje med bl.a. vridere og låskasser. Ytterdører med noe utettheter. Utbedringsbehov ved beslag. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eldste dører ved vedlikeholds- justeringsbehov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse mot sør, adkomst via spisestue og terreng. Terrassekonstruksjon fundamentert på betongpilarer. Terrassegulv med 21mm impregnerte trebord. Malte stående rekkverk med håndløper, høyde 71 cm. Levegg mot øst. Trapp til terreng med åpne opptrinns, 2 inntrinns. Trapp uten rekkverk. Markise med sveivdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse med synlige skjevheter, antatt grunnet lokal svikt ved fundamentpunkter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Trapp uten rekkverk og håndløper ved vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrassen kan rettes opp ved oppjekking ved pilarpunkter. Håndløper bør monteres ved vegg ved trapp. Rekkverk må monteres ved trapp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 3 Utvendige trapper

Frittstående tretrapp ved inngangsparti 1. etasje med ett trinn og repos. Høyde repos 40 cm. Fundamentering på brostein. Stående rekkverk ved repos, høyde 71 cm. Trapp uten rekkverk. Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Trapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk ved trapp må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig kjellertrapp, trappekonstruksjon og terrengmur med malt betong. Trapp overbygget med 2 trelemmer med gangjern, lemmer tekket med metallplater. Betongkonstruksjon antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløpere mangler på begge sider i trappeløp. Noe avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Håndløpere bør monteres ved trappeløp, ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med belegget og laminat, 2.etasje med lakkert tregulv og ubehandlet plategulv. Vegger med malt tapet, malte veggplater og behandlet panel. En vegg i gang med speilfliser. 2.etasje med noen vegger med ubehandlet sponplater. Himlinger med himlingsplater, malte plater og behandlet panel. Enkelte overflater og behandling fra 2015-2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2.etasje med ubehandlede overflater mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater anbefales behandlet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag til kjeller, antatt isolert med flis på opprinnelig del, baderomsgulv med påstøp og varmekabler. Tilbygg øst antatt isolert med mineralull. Etasjeskillere med trebjelkelag til 2.etasje, isolert med flis. Kjellerhimlinger med ubehandlet trebord, malt panel og malte plater. Gulvkonstruksjon ved tilbygg med bjelkelag. Høydeavviksmålinger på kjøkken og ved stue/stue tilbygg ved 1.etasje med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 14 mm over hele rommet ved stue. Overgang mellom hovedbygning og tilbygg stue mot øst med noe knirk.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret med luftekanal. Heldekkende pipebeslag over tak med regnskjermer, pipebeslag antatt fra 2007 som taktekking. Pusset/malt pipevange og brannmur i stue 1.etasje. Pipevange mot kjøkken med malt tapet ved luftepipe. Innkledd pipe ved 2.etasje. Pusset og malt i kjeller. Sotluke i kjellerbod. Ildsted i stue 1.etasje med peisinnsetts. Innsats med gitterdør. Peisomramming med limtegl. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Sotluke med noe rust. Pipevange under sotluke med noe sotvannskjelder, kan ha oppstått før regnskjermer ble montert. Gnistsikring på gulv foran peis med kobberplate samt glassplate. Pipevanger innkledd ved 2.etasje. Enkelte pipekrager tildekt. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Sotluke forsøkes rengjøres for rust og smøres. Tildekte pipekrager bør synliggjøres. Pipevanger 2. etasje må synliggjøres. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 3 Rom Under Terreng

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, hovedsakelig malt. Vegger hovedsakelig pussbehandlet og malt. Lokalt ubehandlet parallellblokk. Kjellerhimlinger med ubehandlet trebord, malt panel og malte plater. Enkelte veggventiler. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater. Overflater opplyst jevnlig med vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag, løsnet puss og avflassinger. Noe fritt vann på gulv ved hjørne sydvest. Bordkledning på delevegg med fuktopptrekk. Noe begrenset ventilering av kjeller. Hulltaking ikke foretatt da det er murvegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktpåvirket/råtebefengt trevirke må skiftes. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Vanninntregning på murvegg og gulv synlig uten fare for merskade grunnet kun murkonstruksjon berørt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller ved tilbygg øst. Tilkost krypkjeller fra kjellervindu i kjellerbod. Begrenset besiktigelse fra vindu. Krypkjeller med lav krypdybde. Gulv med jordmasser med plast mot grunnen. Synlige grunnmurer i ubehandlet Leca. Stubbeloftshimling med bordkledning. Ved tilbygg inngangsparti mot vest punktvis på betongpunkter. Ukjent vedr frostsikring. Tilbygg med trebjelkelag til kryprom. Ikke besiktiget grunnet lav tilkomstmulighet ved veggliv. Ingen vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Begrenset besiktigelse fra kjellervindu. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er lavt og tilgjengelig via vindusåpning noe begrenset. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det må forutsettes fuktmiljø ved krypkjellere tilsvarende det som er påvist ved kjeller, skader kan dermed ikke utelukkes. Jevnlige kontroll av krypkjellere anbefales. Flere ventiler i grunnmur bør vurderes, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje med adkomst fra dør i 1. etasje. Malt tretrapp med lukkede opptrinn. Noe bratt trapp med korte inntrinn. Handløper montert på en side. Sikring fra 2. etasje med stående rekkverk, høyde 85 cm.

Vurdering av avvik:

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

Noe stor avstand mellom rekkverksspiler (krav maks 10 cm). Manglende håndløper på vegg en side.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Montering av håndløper anbefales grunnet bratt trapp og korte inntrinn. Tiltak ved rekkverksspiler bør utføres da avstand mellom spiler er forholdsvis stor.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp i treverk. Bratt malt trapp med åpne opptrinn og håndløper på vegg. Trapp uten rekkverk en side. Sikring fra 1. etasje med vegger og dør. Trappevanger montert mot betongflater med mulighet for fuktopptrekk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk en side. Noe store åpninger mellom trinn (krav maks 10 cm).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører hovedsaklig med finerte dørblad, malt i senere tid. Foldedør mellom stue og soverom 1. etasje. Vindfangdør med glassfelt. Diverse heltredører og labankdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Dørvidere og beslag med noe slark. Dørblad tar på i karm/terskel. Enkelte dører med noe malingsløp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Enkelte dører ved vedlikeholds- justeringsbehov. Maling på beslag og håndtak bør fjernes, estetisk. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Baderom fremstår fra 1990-tallet. Gulv med malt belegg og oppbrett under våtromsplater på vegger, oppbrett på sokkel under dørterskel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med vindusventil, tilluft med åpen dør. Opplyst plastsluk med belegg under klemring. Dusjkabinett opplyst fra 2014. Åpent røropplegg. Alle rørinstallasjoner mot yttervegg.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

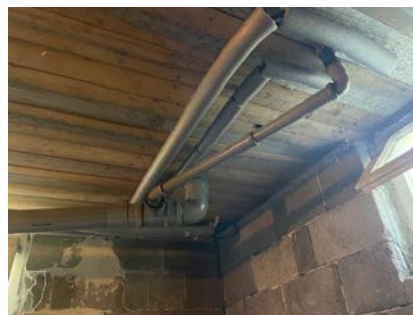
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fall til sluk under dusjkabinett fra gulv foran terskel med 12 mm, høyde sokkel under terskel 40 mm. Det er ikke foretatt fuktmålinger eller hulltaking ved vegger. Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fremstår som et fungerende baderom fra 1990-tallet, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved reovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Avtrekksvifte bør monteres ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpent røropplegg. Alle rørinstallasjoner mot yttervegg. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken 1.etasje, inredninger av eldre dato. Malte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater, metallbeslag med oppvask- og utslagskum. Veggflater over kjøkkenbenk med smartpanel, list i overgang. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyrplass, avkast ført til luftpipe. Plass for hvitevarer. Malebehandling av fronter av nyere dato. Benkeplate og ventilator opplyst fra 2017. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning av eldre dato med normal bruksslitasje ut fra alder. Umoderne løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Noe vedlikehold og justeringer kan beregnes. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, avkast ført til luftpipe. Ventilator opplyst fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning med PE-plast. Merket stoppekran plassert i kjellerbod med sluk i gulv. Vannledninger med Cu-rør åpent montert av blandet alder. Montert utvendig varmekabel på åpne rørinstallasjoner i kjellerbod ved vanninntaket. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør hovedsakelig med PP-plast og jernsoil. Bunnledninger antatt med betong eller soil. Kjellersluk med soil. Sluk 1.etasje med PP-plast. Kloakk luftet over tak, synlig rørforbindelse via badetrom. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst at det kan komme opp noe avløpsvann fra sluk i kjeller. Avløpsrør spylt nå, etter det ikke oppdaget noe problemer. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. I tillegg noe bedre ventilasjon i kjeller og gjerne i krypkjeller. Mekanisk avtrekk bør monteres på bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i spisestue 1.etasje, varmpumpe fra 2013.

Årstill: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Dokumentasjon for service bør fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Bereder fra 2006 plassert i kjeller uten sluk i gulv. Bereder med volum 120 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstill: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

Inntak med luftstrekk. 1-fase 230V anlegg med 50A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på raftekott 2.etasje nord. Sikringskap med porselenssikringer, 3 med automatsikringer av nyere dato, plassert i trapperom til kjeller i 1.etasje. Hovedsakelig åpent ledningsnett med installasjoner av eldre dato. Merkede kurser og kursfortegnelse. Elektrisk gulvarme ved bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1956 Oppgraderinger opplyst i forbindelse med oppussing 2017/18.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Bl.a i forbindelse med oppussing 2017/18. Samsvarserklæringer må fremlegges. Fremlagt samsvarserklæring av 2016 vedr jordfeil.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat fra 2017.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand-/siltsortering og innslag av blokk.

TG 2 Drenering

Byggegrupp antatt uten etablert drenering. Det er montert fleksible rør ved taknedløp for videreføring av takvann. Ingen synlige fuksikringer påviste ved utvendige grunn- og ringmurer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Kjellervegger av parallellblokk, utvendig med puss og malingsbehandling. Ringmur ved tilbygg øst med Lecablokker, utvendig med puss og malingsbehandling. Ved tilbygg inngangsparti mot vest punktvis på betongpunkter. Begrenset besiktigelse grunnet dels utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunn- og ringmurer med enkelte riss og mindre sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget vurderes som normalt, for øvrig ingen påviste følgeskader ved grunnmurer som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

TG 2 Terrengforhold

SVakt skrånende østvendt tomt. For øvrig varierende fallforhold mot grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Vannforsyning fra felles privat vannverk med flere abonnemeter. Inntak med PE-plast. Privat avløp opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast, soil eller sement. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 68 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer eller frostproblematikk. Opplyst at det kan komme opp noe avløpsvann fra sluk i kjeller. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus med garasje og bod.

Gulv med betong. Sokler med Lecablokk, utvendig pusset, dels med grunnmursplast, innvendig upusset. Vegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Innvendig med åpent bindingsverk og himing. Ett vindu med enkelt glass. Manuell leddport i metall opplyst fra 2019. En labankdør. Saltak tekket med metallplater. Renner og nedløp i metall, opplyst fra 2021. Nedløp videreført med fleksirør. Innlagt strøm.

Bygg med normalt vedlikehold.

Anneks

**Anvendelse**

Overnatting

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks utformet som stabbur. Terrengtrapp i treverk med handløper på en side, uten rekkeverk/håndløper på motsatt side. Trapp med 5 trinn, åpne opptrinn.

Anneks med fundamentering på tresøylepunkter plassert på terreng. Veggkonstruksjoner oppført med maskinlaft. 2 koblede vinduer. Ytterdør i malt heltre. Skråhimling med panel og synlige tømmeråser. Gulv som lakkert tregulv. Saltak tekket med shingel. Uten renner og nedløp. Ikke innlagt strøm.

Noe utvendig vedlikehold må påregnes. Rekkverk anbefales montert.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	6 000
Vann (stipulert)	Kr.	2 400
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 600
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Tømming kloakk (stipulert)	Kr.	1 200
Renovasjon (stipulert)	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

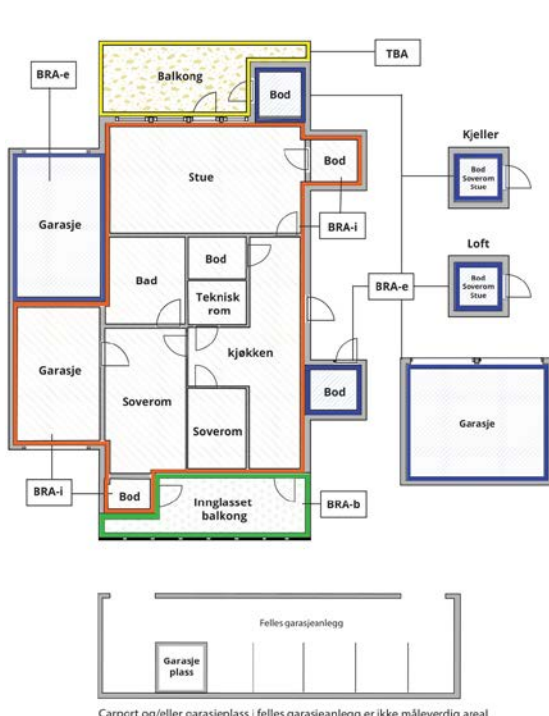
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						69	69
1.Etasje	99			99			99
2.etasjer	20			20			20
SUM	119					69	188
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3		
1.Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang, Vindfang, Garderobe		
2.etasjer	Gang, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Bolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Himlingshøyde ved vindfang målt 2,05 m. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjelleretasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder, gulvareal ca 69 m². Himlingshøyde i kjeller målt 1,87-1,88 m. Kaldtloft, raftekott og krypkjellere uten måleverdige areal. Terrasseareal er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest fra 01.03.1983.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		30		30			30
SUM		30					30
SUM BRA	30						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje / bod	

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Eksterne bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Eksterne bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	21
Garasje	0	30
Anneks	0	10

Kommentar

Enebolig

Bolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Himlingshøyde ved vindfang målt 2,05 m. Garderobe med forheng i 1.etasje medtatt som sekundært bruksareal. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjelleretasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder, gulvareal ca 69 m2. Himlingshøyde i kjeller målt 1,87-1,88 m. Terrasse, kaldtloft, raftekott og krypkjellere uten måleverdige areal.

Garasje

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Anneks

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Knut Roger Furusest	Takstingeniør
	Vera Kousnetzova Oskal	Kunde
	Ragnar Øien	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	5	52		0	2505 m ²	Kartverket/Åmot kommune	Eiet

Adresse

Vidar Sandbecks vei 44

Hjemmelshaver

Oskal Vera Kouznetzova

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	5	88	0	0	0 m ²	Kartverket/Åmot kommune	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Oskal Vera Kouznetzova

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Åsta vest, ca 7 km syd for Rena sentrum i Åmot kommune. Område med etablert eneboligbebyggelse, noe fritidsbebyggelse og jordbruk.

Adkomstvei

Gruset adkomst via felles privat vei. Gruset innkjøring med oppstillingsplasser for ca 2-3 kjøretøy. Opplyst gruset innkjøring fra 2018.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra felles privat vannverk med flere abonnemeter. Opplyst vannkilde via borehull

Tilknytning avløp

Tilkoblet privat avløpssystem, antatt med sedimenteringskummer og spredegrøfter.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Åsta Vest, Plan nr 4291997927 fra 1979.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring med oppstillingsplasser for ca 2-3 kjøretøy. Brostein ved inngangsparti. Svakt skrånende østvendt tomt, normale solforhold. Friareal i umiddelbar nærhet. Etablert hage med plen og beplantning. Tuja ved tomtegrense opplyst fra 2014-16. Grindstolper ved innkjøring. Frittstående anneks og uthus med garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ukjent vedr tinglyst vannrett eller felleskostnader vedr dette.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2023	Fått pr mail	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	01.07.2013	Vurdert ved rapporten	Gjennomgått	16	Nei
Tidligere takst	25.06.2023	Vurdert ved rapporten	Gjennomgått	29	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1063>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240158	
Selger 1 navn	
Vera Kouznetzova Oskal	
Gateadresse	
Vidar Sandbecks vei 44	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	SB1 Fremtind
Polise/avtalnr.	22566622

Document reference: 1211240158

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VKO

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
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

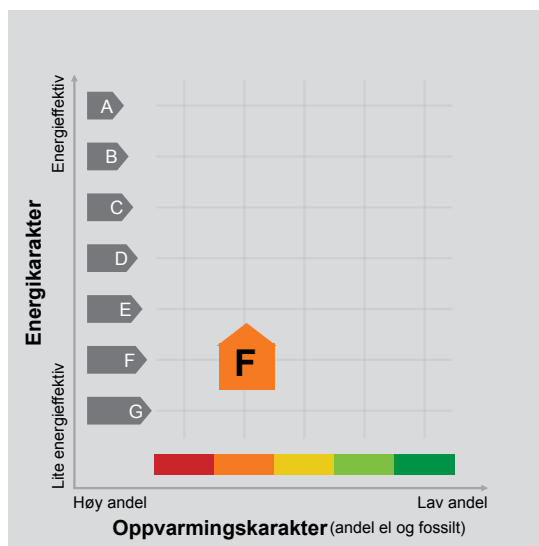
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Oskal	50863324a12c976695e3ea 6d543a1c09a9cc5822	15.05.2024 09:36:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240158

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Vidar Sandbecks vei 44
Postnummer	2450
Sted	RENA
Kommunenavn	Åmot
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154484868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	69d6e9c0-cb99-40e4-8b67-b75ee367001b
Dato	22.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vidar Sandbecks vei 44

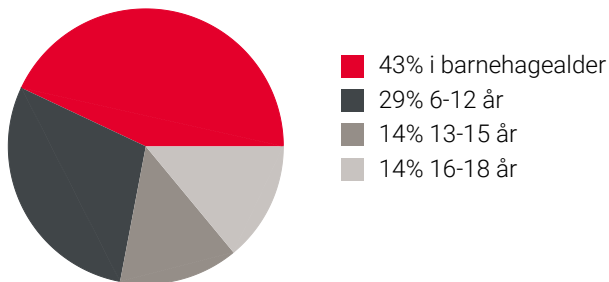
Offentlig transport

🚗 Åsta rv. 3 Linje 802	1 min 🚗 0.4 km
🚊 Rena stasjon Linje R60	10 min 🚗 7.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 27 min 🚗

Skoler

Åmot barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 377 elever, 22 klasser	9 min 🚗 8.2 km
Terningen Arena	23 min 🚗
Elverum videregående skole 800 elever	26 min 🚗 28 km

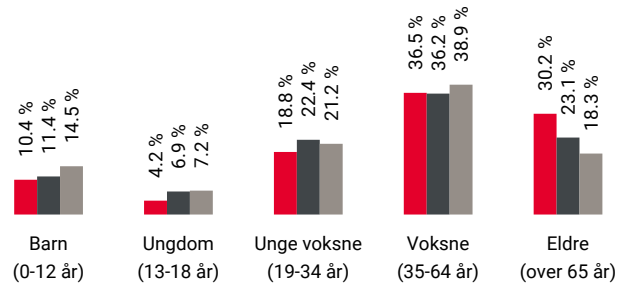
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	21%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Åsta	91	51
🏠 Kommune: Åmot	4 195	3 321
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyssveien barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 🚗 7.7 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 🚗 8.7 km
Ottershagen gardsbarnehage (0-5 år) 31 barn	12 min 🚗 11.4 km

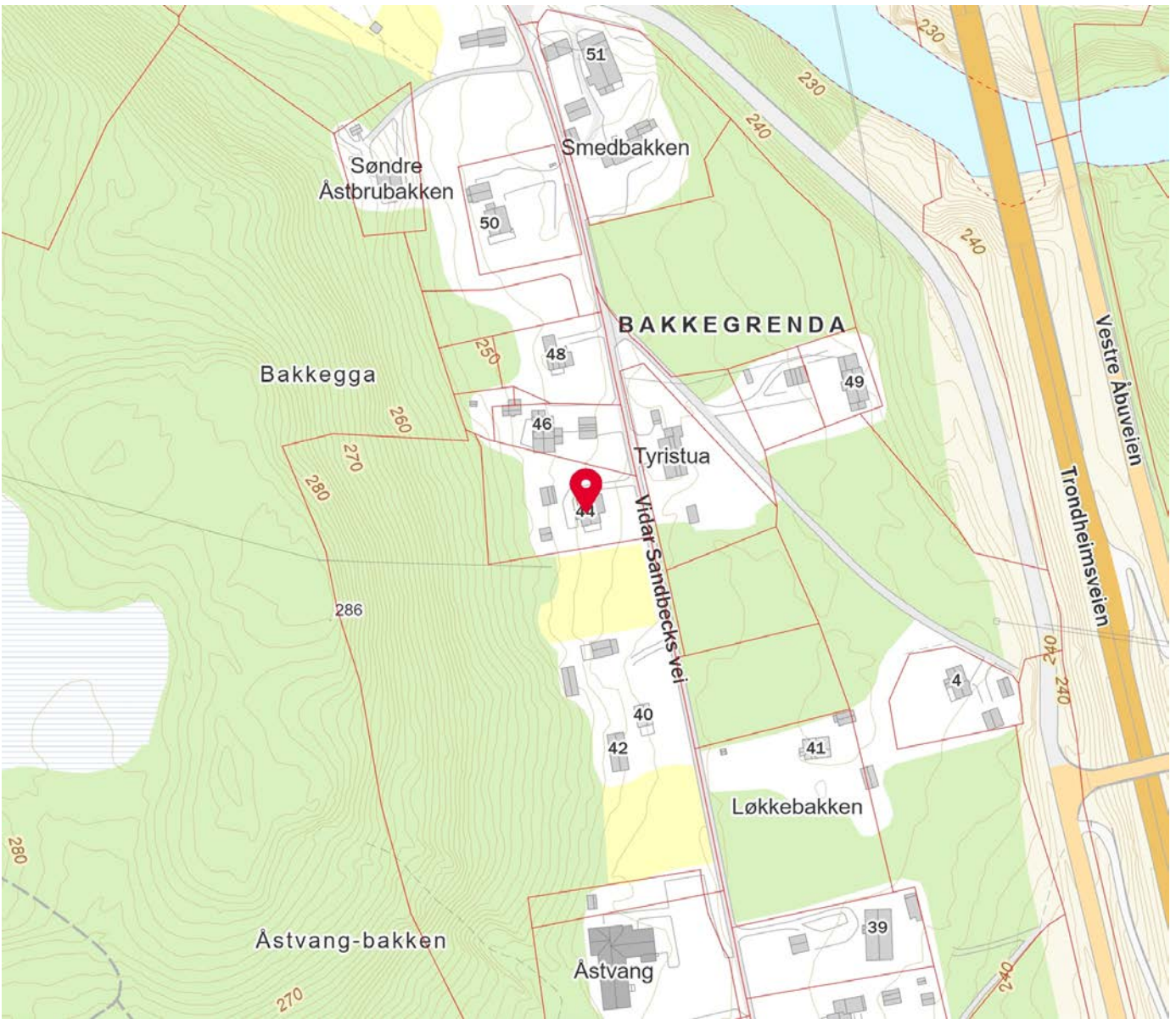
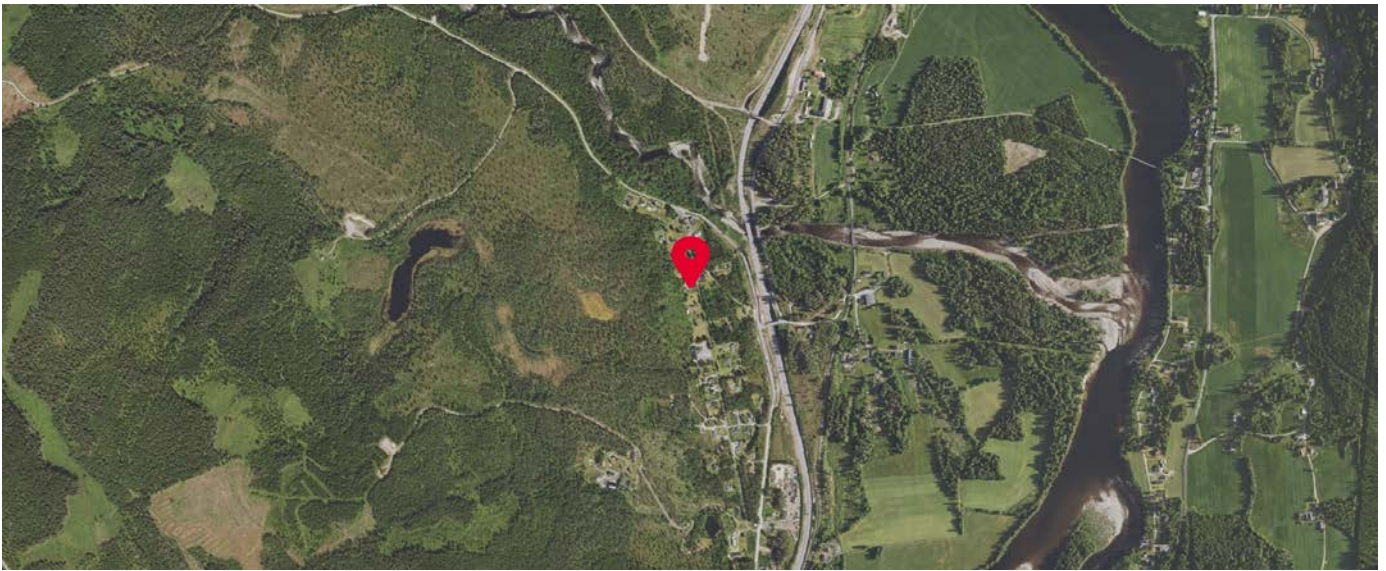
Dagligvare

Kiwi Rena	7 min 🚗
Spar Rena	8 min 🚗

Sport

🏃 Lokalet fossheim Aktivitetshall	5 min 🚗 2.2 km
🏃 Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	9 min 🚗 8.3 km
🚗 Avancia Xpress Rena	8 min 🚗
🚗 Rena fysikalske institutt	10 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vidar Sandbecks vei 44
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Oppdragsnummer: 1211240158

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre