

A light brown horse with a white mane is standing in a grassy field next to a tree. The horse is looking towards the right. In the background, there are trees with yellow and green foliage, suggesting an autumn setting. A wooden fence is visible in the distance. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Langholsvegen 881 og 883, 2412 SØRSKOGBYGDA

**Koselig og solrikt gårdsbruk som
er godt tilrettelagt for hestehold
med stall og ridebane.
Ca. 139,7 daa produktiv skog!**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 130 100,-
Total ink omk.: Kr 5 080 100,-
Selger: Benedicte Danielsen

Salgsobjekt: Gårdsbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 343/1243 kvm
Tomtstr.: 177 233 m²
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1211240406

Ditt nye hjem?

Velkommen til gården "Langholen Nordre"

Et koselig og solrikt gårdsbruk som er godt tilrettelagt for hestehold. Gården har et areal på ca. 177,4 daa som består av bla. ca. 139,7 daa produktiv skog og ca. 24,9 daa fulldyrka jord. Eiendommen er bebyggt med en enebolig fra 1959, en driftsbygning fra 1984, samt en gammelstue, et fjøs og et stabbur fra ca. 1800. Boligen inneholder 5 soverom og har oppgradert standard tatt i betraktning av byggeåret.

Gården passer ypperlig for hestehold med en stalldel på 170m² bygget i 2023. Innredet med 7 romslige bokser, vaskespilt og to avdelinger med løsdriфт. På eiendommen finnes en veldrenert ridebane på 24m x 48m. Det finnes også en egen ridesti rundt eiendommen på 1,2km. Eiendommen ligger midt inni ett stort nettverk av veier og stier, perfekt for lange rideturer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	58
Gårdskart	61
Tilstandsrapport	62
Egenerklæringsskjema	97
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 343 m²

BRA - e: 900 m²

BRA totalt: 1243 m²

TBA: 43 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 110 m²

Beskrivelse: Trapperom, teknisk rom, 4 boder og trapperom utvendig trapp.

1. etasje

BRA-i: 123 m²

Beskrivelse: Entré, gang, 2 stuer, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og garderobe.

TBA: 43 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 59 m²

Beskrivelse: Gang, 4 soverom og 2 raftekott.

Gammelstue

1. etasje

BRA-i: 37 m²

Beskrivelse: Stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 14 m²

Beskrivelse: Gang og soverom.

Driftsbygning

Kjeller

BRA-e: 100 m²

Beskrivelse: Diverse lagerrom.

1. etasje

BRA-e: 580 m²

Beskrivelse: Garasje og diverse lagerrom.

Fjøs

1. etasje

BRA-e: 150 m²

Beskrivelse: Diverse lagerrom og carport.

Stabbur

1. etasje

BRA-e: 70 m²

Beskrivelse: 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller.

Kjeller med innvendig og utvendig adkomst.

Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,17-2,22 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, terrasse samt overbygget inngangsparti uten beregningsmessig areal.

Gammelstue:

Arealer ved 2.etasje er ikke oppmålt. Anslag med ca. 14 m² BRA.

Driftsbygning:

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca. 580 m² BRA ved 1.etasje og ca. 100 m² BRA ved kjeller.

Fjøs:

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca. 150 m² BRA.

Stabbur:

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca. 70 m² BRA.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 177,4 daa. Av disse utgjør fulldyrka jord ca. 24,9 daa, produktiv skog ca. 139,7 daa, annet markslag ca. 5,5 daa og bebygd areal/tun ca. 7,3 daa.

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved tunområde. Hellende terreng med etablert flatparti ved boligen. Plen rundt bolig, for øvrig landbruks- og skogarealer.

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

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med .

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 177 233m² og et oppgitt areal på 179 916,8m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i rolige omgivelser i Langholen/Rølsåsen som er et landlig skog og landbruksområde. Her bor du i et usjenert og naturskjønt område med gode solforhold og utsyn over nærliggende områder. Umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter gjennom hele året. Ca. 12 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Bussholdeplassen Langholen Rølsåsen ligger kun ca. 200 meter fra eiendommen.

Fra eiendommen er det ca. 8,2 km til Sørskogbygda barneskole og det går skolebuss som stopper ved Langholsvegen. Ved skolen er det også stadion med fotballbane og muligheter for annet ballspill. På vinterstid er det en flott skistadion hvor det foregår aktiviteter for store og små. Her er det oppkjørte skiløyper og traseer for tur og trening. Sørskogbygda kan by på mange aktiviteter for barn i alle aldre, bla. fotball, håndball, skiskyting og langrenn. I Sørskogbygda finnes også et samfunnshus som blir brukt til festligheter, konserter, skoleavslutninger og utleie.

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

Bygningssakkyndig

Knut Roger Furuseth

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1959.

Privat vannkilde. Inntaksledning med PE-plast. Brønn med dykkpumpe opplyst fra 1984. Trykktank og presostat plassert i kjeller. Felles hydroforanlegg med stall-bygning. Opplyst privat avløpsanlegg fra ca 1970. 2 stk sedimenteringskummer i betong, overløp til grøft ol. Opplyst utvendige vannledninger fra 1984 og avløpsledninger fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/ avløp for eiendommen.

Taket er besiktiget fra terreng. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2003. Undertak med trebord, tilbygg med sponplater. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger i bindingsverk sansynlig isolert med sagflis, nyere tilbygg med mineralull. Konstruksjoner fra 1959, 1983 og 2003. Utvendig stående kledning. Opplyst asfaltplater og ny ytterkledning ved opprinnelig del fra 1980-1984. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2024. Overbygget terrasse ved 1.etasje. Terrasse opplyst fra 2003. Fundamentert på betongpilarer (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk, høyde 90 cm. Levegger mot øst og vest med glasspartier. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje, opplyst fra 1983. Fundamentert på betongpilar (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Lokale reparasjoner opplyst utført 2024.

Gammelstue - Opplyst byggeår: Ca. 1800.

Gammelstue. Bygning opplyst fra ca. 1800. Fundamentert på steinmurer/steinpunkter. Veggkonstruksjoner med tømmerlaft, utvendig stående kledning. Overbygget

inngangsparti. Malt heltre ytterdør, vinduer som varevinduer. Et vindu med isolerglass. Innvendig med tregulv, panelvegger. Malte panelhimlinger eller himlingsplater. Bratt trapp til 2.etasje, trapp uten rekkverk. Saltak tekket med bølgeblikksplater. Renner og nedløp. Ellementpipe tilknyttet vedovn i 1.etasje. Innlagt strøm, sikringsskap med hovedsikring og 3 kurser. Provisorisk tettet ved yttertak etter lekkasje ved pipe. Følgeskader med fukt-/råteskader ved yttertak, etasjeskille og yttervegg. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Driftsbygning - Opplyst byggeår: 1984.

Driftsbygning med kjeller og 1.etasje. Kjellervegger/grunnmurer i murverk. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Tredører, leddport til garasje. Saltak tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Hovedinntak med strømmåler. 1.etasje innredet med vaskespilt og 7 stk stallbokser. Innredet personalrom. Vegghengt vaskekum med vanntilkobling, Avløp ført til gjødselkum. Byggverk som helhet med normal slitajegrad alder og funksjon tatt i betraktning. Fasader malebehandlet 2024. Div elektriske arbeider fra 2023. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Fjøs - Opplyst byggeår: ca. 1800.

Enkelt uthus med lagerrom og carport. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører og 2 enkle vindu. Saltak tekket med bølgeblikksplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Sikringsskap med automatsikringer. Lyskontroll og uttrekksvifte. Fasader malebehandlet 2024. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stabbur - Opplyst byggeår: ca. 1800.

Enkelt uthus med boder. Fundamentert på pilarpunkter. Tregulv. Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Labankdører. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Bygning med skjevheter og preg av elde/slitasje. Bygning anses uten teknisk verdi. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2025, utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

for eneboligen.

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

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 taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktro utført med eksponerte sponplater mot takfot. Kantside med svelleskader. Beslag mangler ved overgang mellom veggliv og takkonstruksjon over kjellertrapp.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp med utkast til terreng. Renner med tilnærmet normale fallforhold. Nedløp med noe frostspreng. Ru overflate ved tekkingen hindrer snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Ingen opplysninger om skader eller mangler ved takstige/feieplattung.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Lokale råteskader i nedkant av kledningsbord. Veggkonstruksjoner med noe skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Ingen tegn til fuktrelaterede følgeskader ved kaldtloft eller innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Uten gangbaner for inspeksjon. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Ujevn sagflistykkelse. Enkelte spor etter aktivitet av mus.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Enkelte vinduer med glasskader. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Omrammingsbord med lokale råteskader.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Manglende utvendig beslag under terrassedør. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ved terrasse målt til ca 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Plassbygget takkonstruksjon med umerket skurlast. Glasskade i levegg.

- * Innvendig > Overflater: Det er avvik: Gulvflater med enkelte svanker mot underlag. Fliser med bom.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.
- * Innvendig > Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er avvik: Begrenset besiktigelse fra kjellervindu. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryp kjellere. Ventilert uten sikring for adkomst for dyr.
- * Innvendig > Innvendige trapper - 2: 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. Deler av trapp med noe knirk, ingen registrert svikt av betydning.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik: Enkelte låskasser og dørvidere med slark. Enkelte dører med justeringsbehov.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stoppekran ikke merket. Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX-plastrør har levetid på opptil 50 år.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Deler av avløpsrør etablert med egeninnsats.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og et bad, for øvrig kun naturlig ventilasjon.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Bereder tilkoblet veggstikk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.
- * Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er avvik: Rørisolasjoner i kjellerhimlinger med mulighet for innhold av asbest.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
- * 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. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innsiden av grunnmuren har misfarging. Murverk med lokale riss, deler av sprekkenes kan vurderes som gjennomgående.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. 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 minst 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist sprekker i overflater. Benkeplater med noe glipper ved overganger. Kjøkken som helhet med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning.

* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er avvik: Avkast fra ventilator ført via luftepipe, anbefalling om å lede avkastet direkte til friluft via egnet ventilasjonskanal.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Utette rørgjennomføringer i delevegg mot øvrig baderom.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Slukmansjett/membran ikke påvist ved overgang til gulvsluk. Fuktskjolderved rørgjennomføringer i kjellerhimling fremstår å være av eldre dato, ukjent årsak.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Svelleskader på skrogside i forbindelse med tidligere bruk av dusjhjørne.

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

* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er registrert symptom på fuktskader. Tegn etter tidligere lekkasjer via kjellerhimling, ingen tegn til restfukt ved befaringen. Våtrommet er kun benyttet som toalettrom de siste år.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Utette

rørgjennomføringer mellom badene.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert knirk i gulvet. Gulvfliser med bom mot underlag. Flisfuger med riss/sprekker.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt. Påvist utførelse som krever rehabiliteringer. Tidligere våtsone etablert mot yttervegg og delevegg mot tilstøtende baderom.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Manglende trapperekkverk.

* Utvendig > Utvendig kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Handløpere bør monteres ved trappeløpet. Deler av overbygget ved kjellertrapp mot vest er revet.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist fuktskader i etasjeskille. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Fuktskader i kjellerhimling etter tidligere lekkasje fra bereder plassert i kjelleren, ingen restfukt. Isolasjon og vindsperre mangler lokalt i bjelkelag over kjeller. Fuktskjolder rundt rørgjennomføringer fra bad og kjøkken, ingen tegn til restfukt. Deler av kjellerhimling uten vindsperre/himlingsbord. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

* 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. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Synlige tegn innvendig etter fuktpåvirkning ved gulv og vegger med misfarginger samt kalk- og saltutslag. Antatt asbestholdige plater i teknisk rom. Trevirke med likevektsfuktighet målt over 20% FK, fuktbelastningen medfører risiko for etablering av soppskader ved organiske byggematerialer.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Bratt plassbygget tretrapp uten rekkverk/handløper. Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m).

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: 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.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil

utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.vDet er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulv har ikke korrekt fall til sluk. Noe sprekker i fug mellom gulvfliser på store badet.

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

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

Beskrivelse: Tidligere eier har pusset opp badene i 2005 og 2016. Arbeidene ble utført i en kombinasjon av faglært og egeninnstats. Dusjkabinett installert i 2022 på egeninnsats på store bad, og dusj fjernet fra lillebad i 2022 på egeninnsats.

Arbeid utført av: Hagen Rørleggerservice

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble brukt flytende membran ved renovering i 2005 og 2016.

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

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

Beskrivelse: Avløpskum tømt 23.09.2024, ingen anmerkninger. Nytt avløp etablert fra låve i 2023, går ut til møkkahaugen på støpt betongplate.

Arbeid utført av: SØIR.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmuren er dårlig drenert, så det er fuktinnslag i kjeller. Det kan sees merker på muren i kjeller etter fukt. Det bør dreneres bedre fra takrenner, og rundt huset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Taket på låven har ikke undertak. Ved kraftig regn og vind blåser det regn inn under platene. Gradrenne mot syd er utett ved snøsmelting på våren. I Gamlestua har det vært lekkasje rundt pipa, skadene etter lekkasje er tydelige å se ved befarings. Ingen kjente lekkasjer ved bolighuset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pipe i bolighus rehabilitert i 2023, satt inn innvendig stålrør. Ildsted i Gamlestue ikke godkjent pga for dårlig gjennomføring inn i pipa. Dette ildstedet har ikke vært i bruk i mitt eie, og har fritak fra feiing.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er skjeve gulv i huset. Grunnmur har sprekker her og der.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det kan forekomme mus inne. Maur kan forekomme inne på våren/sommeren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Elkontroll februar 2023, på bolig og låve, samt utbedring av jording på bolighus. Service luft/luft varmepumpe september 2024.

Arbeid utført av: Svensgaard Installasjon/Elverum Sikkerhet og Service.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elkontroll februar 2023 av hus og låve, Svensgaard. Eltilsyn av Elvia april 2023, og februar 2025.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Stallinnredning, vegg i stall, og stalldører er bygget av selger.

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

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

Beskrivelse: Fasade på hus og låve malt i 2024. Firma malte 2 vegger på huset, resten er malt ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Szyblewski overflateteknikk.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vest på eiendommen er det oppført en koie. Eier av koien hadde kun muntlig avtale med forrige eier av gården, om bruk av tomten den står på. En ny avtale må inngås med eier av koia etter overtagelse. Mer info kan fåes av megler.

Tilleggs kommentar:

Ridebanen er ikke søkt om hos kommunen. Kommunen vurderte at søknad ikke var nødvendig, da ridebanen ikke er anlagt på dyrket mark.

Innhold

Gården "Langholen Nordre" er bebygd med en enebolig fra 1959, en driftsbygning fra 1984, i tillegg til eldre bygninger fra ca. 1800 som en gammelstue (bolig), et fjøs og et stabbur.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, bod/garderoberom, gang/trapperom, spisestue, kjøkken, stue med utgang til terrasse, soverom, badrom og toalettrom.

2. etasje: Gang/trapperom, 4 soverom og 2 raftekott.

Kjeller: Trapperom, teknisk rom, 4 boder og trapperom til utvendig trapp.

Gammelstuen har et bruksareal på 51m² og inneholder:

1. etasje: Stue og kjøkken.

Loft: Gang/trapperom og soverom.

Driftsbygningen har et bruksareal på ca. 680m² og består av garasje samt diverse lagerrom.

Fjøset har et bruksareal på ca. 150m² og består av diverse lagerrom samt carport.

Eiendommen er også bebygd med et stabbur på ca. 70m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1959.

Oppgradert standard byggeåret tatt i betraktning. Oppgradert standard byggeåret tatt i betraktning. Tilbygget med entré i 1983. Tilbygget stue i 2003. Opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023.

Gammelstue - Opplyst byggeår: Ca. 1800.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Driftsbygning - Opplyst byggeår: 1984.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Fjøs - Opplyst byggeår: ca. 1800.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Stabbur - Opplyst byggeår: ca. 1800.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Både frittstående og integrerte hvitevarer medfølger. Det gjelder både på kjøkkenet i hovedhuset, i stallen og i "gamlestua".

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

Parkering

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

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

kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 11.04.2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2043.

Langholsvegen 881:

Feiing ble utført siste gang den 17.09.2008. Tilsyn ble sist gang utført den 09.12.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved monteringsfeil av ildsted på kjøkken i 1. etasje. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Langholsvegen 883:

Feiing ble utført siste gang den 21.10.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 09.12.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved røykvarslere og sotpropp i skorsteinen. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet.

Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019 i stuen (siste service utført 2024).

Vedfyring med peisovn i stuen. Opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023.

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom, toalettrom, entré og trappegang.

Tidligere sentralfyr tilkoblet radiatorer er utkoblet. El-kasset montert i kjeller. Noe gjenværende radiatorer og røropplegg.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 14 167 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 10 951,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 690,-
- * Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 200,-
- * Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- * Restbeholder 140L: Kr. 1 960,-
- * Papirbeholder 140L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 4 357,-

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

Formuesverdi

Kr 1 615 904,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 1 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Bestemmelse om vannledn., tinglyst den 04.09.1950, dagboknummer 2305.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 22.07.1980, dagboknummer 5107.

Rettighetshaver: Gnr. 166, bnr. 3 i Elverum kommune. Bestemmelse om vannledning. Eiendommen gnr. 166, bnr. 3 har rett til å bruke skogsbilveg som går over denne eiendommen som adkomstveg. Gnr. 166, bnr. 3 har også rett til å legg vannledning på salgsobjektets eiendom og foreta nødvendig vedlikehold av denne.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 06.01.1982, dagboknummer 47.

* Jordskifte, tinglyst den 25.08.1995, dagboknummer 4410. Sak 22/1992 H.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen fra 1981 og fra 2003 ifbm. tilbygg. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt byggetegninger av en driftsbygning og en liten koie. Megler har ikke kontrollert hvor vidt disse stemmer overens med det som faktisk er bygget. Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger av gammelstuen eller øvrig bebyggelse på eiendommen. Dette betyr videre at det kan være rom i gammelstuen som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og inn på privat vei på egen eiendom. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av vei på egen eiendom.

Privat vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 23.09.2024.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2- 5 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som

ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

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

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

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

5 000 (Konsesjonsgebyr)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

130 100 (Omkostninger totalt)

146 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 080 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 096 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 098 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-), dronfotograf (kr 2.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), innhenting av opplysninger (kr 15.500,-), samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet (kr 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

Marius Norum

Eiendomsmegler/Partner

marius.norum@aktiv.no

Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

07.04.2025



Et koselig og solrikt gårdsbruk som er godt tilrettelagt for hestehold. Gården har et areal på ca. 177,4 daa som består av bla. ca. 139,7 daa produktiv skog og ca. 24,9 daa fulldyrka jord.



Gården passer ypperlig for hestehold med en stalldel på 170m² bygget i 2023. Innredet med 7 romslige bokser, vaskespilt og to avdelinger med løsdrift. På eiendommen finnes en veldrenert ridebane på 24m x 48m.



Det finnes også en egen ridesti rundt eiendommen på 1,2km. Eiendommen ligger midt inni ett stort nettverk av veier og stier, perfekt for lange rideturer.



Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1959, en driftsbygning fra 1984, samt en gammelstue (Langholsvegen 881), et fjøs og et stabbur fra ca. 1800.



Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré som ble tilbygget i 1983. Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, lysmalt panel på veggene og kodelås montert på ytterdøren.



Boligen ble tilbygget med stue i 2003, og har i dag store og fine oppholdsrom.



I stuen er det en stor skyvedør ut til terrassen som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for utsikten.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvendt terrasse. Terrassen som var ny i 2003 er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Stuen har mønet himling som gir en god og luftig romfølelse.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med flere ulike soner og sittegrupper.



Stuen ligger i en fin og sosial åpen løsning med både spisestuen og kjøkkenet.



Stor og hyggelig spisestue med en koselig peisovn i hjørnet. Opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Siste service er utført 2024.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen og stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Det er også plass til et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkken type ECO opplyst fra 2003 med god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og kjølehyørne. Ventilator med avkast til luftepipe.





Boligen inneholder totalt 5 soverom hvorav det ene ligger i 1. etasje og de andre i 2. etasje.



Soverom 1.



Boligen har et lyst baderom som ble pusset opp i 2005. Badet rommet har flislagt gulv med gulvvarme, badet romsplater på veggene og et stort vindu som slipper inn dagslys.



Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett fra 2022, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk ekstra toalettrom som ble pusset opp i 2016. Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, lyse baderomsplater på veggene og mekanisk avtrekk via himling.



Gang/trapperom med flislagt gulv og gulvvarme.



Boligens 2. etasje inneholder 4 soverom og 2 raftekott.



Soverom 2 er i dag innredet som et hovedsoverom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommode.



Det er god oppbevaringsplass i medfølgende garderobe.



Soverom 3 er et lyst rom av generøs størrelse.



Soverommet har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, kontorpult eller kommoder, og garderobeløsninger etter eget ønske.



Soverom 4 har lune tregulv og overflater med panel.



Soverom 5 har god oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober.



Til venstre for eneboligen ligger gammelstuen (Langholsvegen 881) som har et bruksareal på 51m².
Til høyre ser du stabburet fra ca. 1800 som har et areal på ca. 70m²



Driftsbygningen har et bruksareal på ca. 680m² og består av garasje samt diverse lagerrom.
Stalldel på 170m² bygget i 2023.



Innredet med 7 romslige bokser, og vaskespilt. Alle boksene har vinduer i PVC med herdet glass. Oppvarmet stort salrom, og egne boder til oppbevaring av utstyr.



To avdelinger med løsdrift, som kan brukes sammen eller hver for seg. En med liggeareal på ca. 60m², og den andre med liggeareal på ca. 12m². Den største avdelingen har innlagt vann med varmekabel.



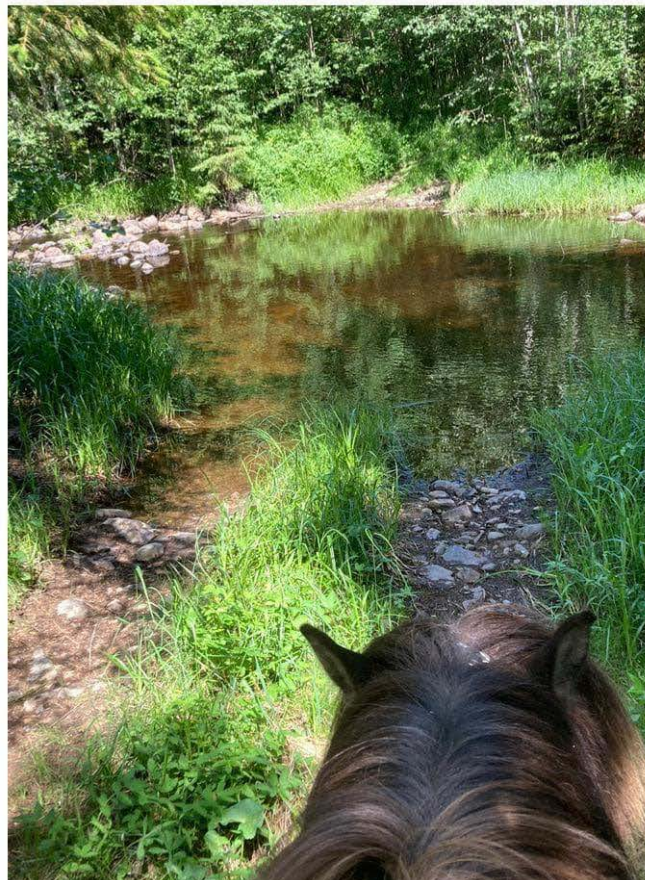
Begge avdelingene har tilgang til skog og oppgrusede områder.



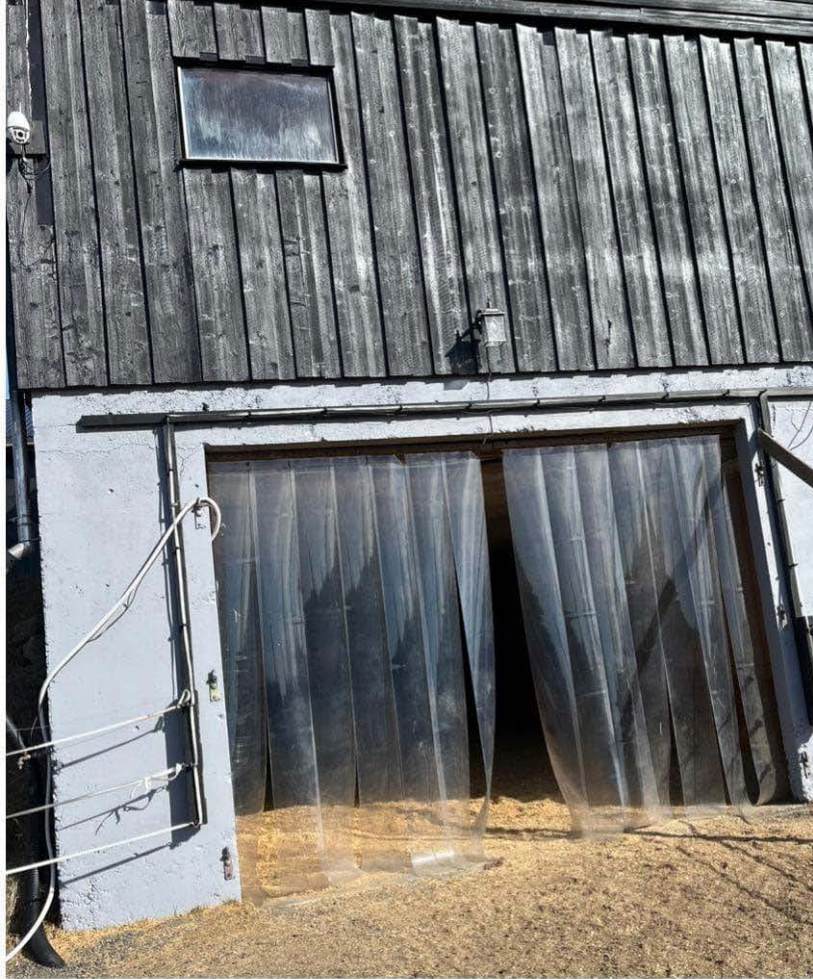
På eiendommen finnes en veldrenert ridebane på 24m x 48m, med 0/8 subbus som topplag.



Det finnes også en egen ridesti rundt eiendommen på 1,2km. Eiendommen ligger midt inni ett stort nettverk av veier og stier, perfekt for lange rideturer.



Selgers private bilder.



Selgers private bilder.



Selgers private bilder.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

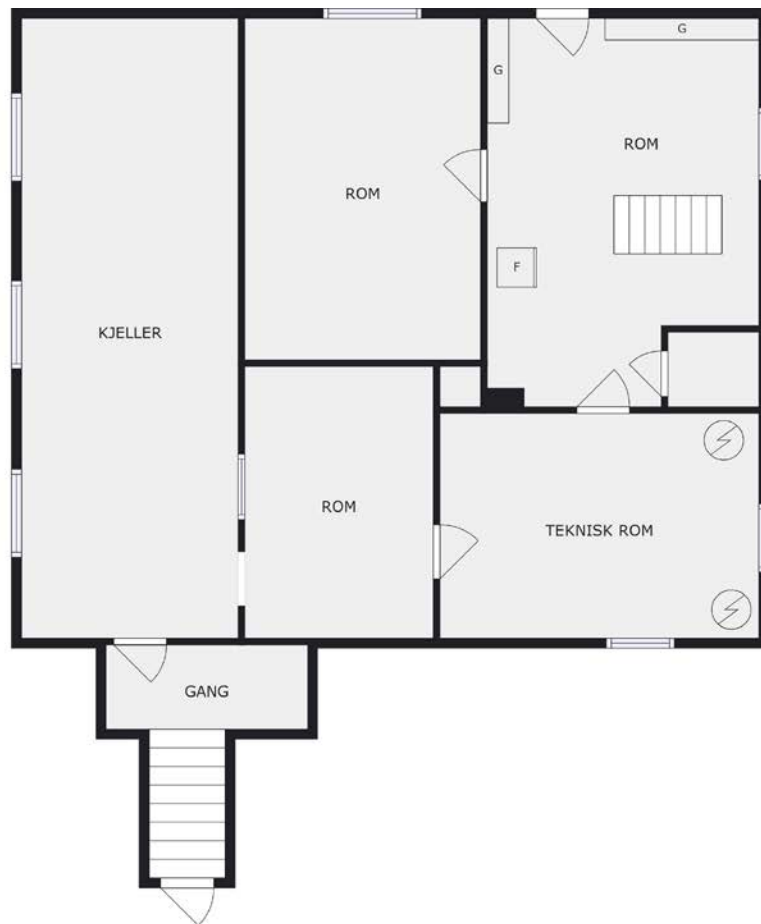
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

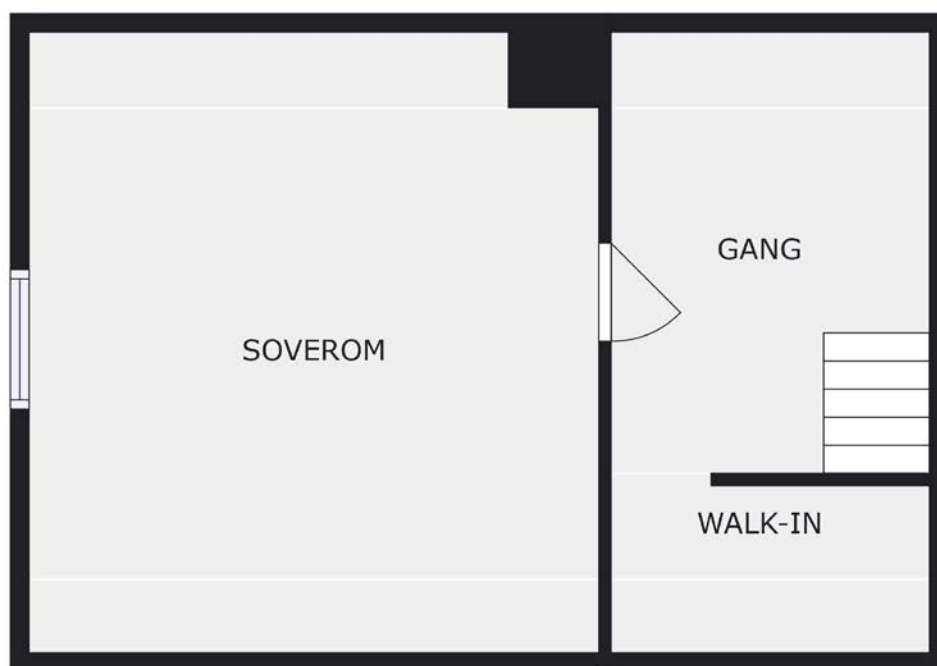
1. etg (nr. 881)



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Loft (nr. 881)



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 07.04.2025 15:11
Eiendomsdata verifisert: 07.04.2025 15:08

GÅRDSKART 3420-166/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
166/1/0



Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslog
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

24.9	
0.0	
0.0	24.9
139.7	139.7
5.5	
7.3	12.8
0.0	0.0
177.4	177.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport



Enebolig



Langholsvegen 883, 2412 SØRSKOGBYGDA



ELVERUM kommune



gnr. 166, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 1243 m² BRA-i: 343 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 20243-2194

Referansenummer: CX5076

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra terreng. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2003. Undertak med trebord, tilbygg med sponplater. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger i bindingsverk sansynlig isolert med sagflis, nyere tilbygg med mineralull. Konstruksjoner fra 1959, 1983 og 2003. Utvendig stående kledning. Opplyst asfaltplater og ny ytterkledning ved opprinnelig del fra 1980-1984. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2024. Overbygget terrasse ved 1.etasje. Terrasse opplyst fra 2003. Fundamentert på betongpilarer (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk, høyde 90 cm. Levegger mot øst og vest med glasspartier. Overbygget inngangsparti ved 1.etasje, opplyst fra 1983. Fundamentert på betongpilar (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Lokale reparasjoner opplyst utført 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad. Innerdører kjeller med heltre dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Opprinnelig badetrom opplyst utførelse som egeninnsats av tidligere eier 2016. Nåværende eier har demontert dusjarmaturet og rommet benyttes kun som toalettrom. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med veggghengt WC og servant i innredning. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Rommet er primært vurdert etter bruksfunksjonen ved befaringen som toalettrom.

Bad 2

Baderom opplyst fra 2005. Opplyst utførelse som egeninnsats. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Uten avtrekksventilasjon. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken type ECO opplyst fra 2003. Heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Ventilator med avkast til luftepipe. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Hovedinntak med måler i driftsbygning, stigerledning til våningshuset. Sikringsskap plassert i 2.etasje. Sikringsskap med og automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme på begge bad, entre og trappegang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vannkilde. Inntaksledning med PE-plast. Brønn med dykkpumpe opplyst fra 1984. Trykktank og presostat plassert i kjeller. Felles hydroforanlegg med stall-bygning. Opplyst privat avløpsanlegg fra ca 1970. 2 stk sedimenteringskummer i betong, overløp til grøft ol. Opplyst utvendige vannledninger fra 1984 og avløpsledninger fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Gammelstue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Driftsbygning

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

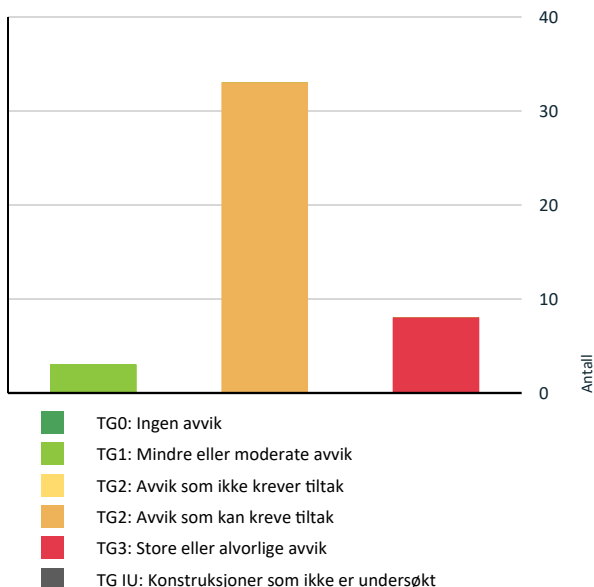
Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

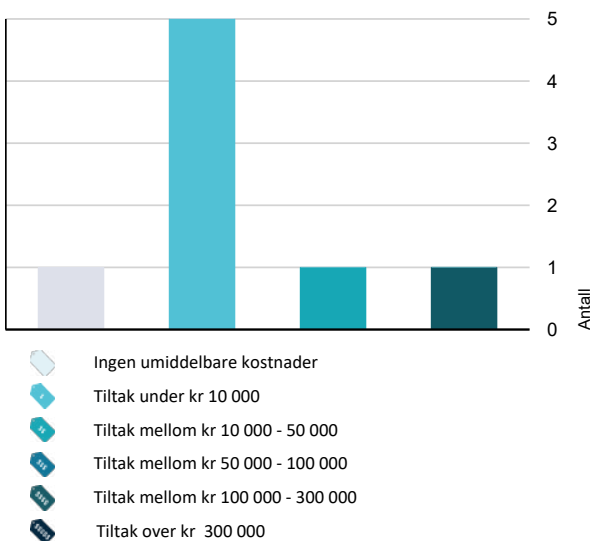
Sammendrag av boligens tilstand

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 brannvarslings 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 dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Stipulerte arealer ved 2. etasje sekundærbolig og driftsbygninger. Ingen fysiske oppmålinger.

Opplyst ved kartverket at flere bygninger er SEFRAX-registrert. Ingen opplysninger om verneverdige bygninger.

Taksten er gjort over en landbrukseieendom underlagt konsesjonsvilkår. Ingen opplysninger om boret eller forkjøpsrett.

Konsesjonsbelagt eiendom. Konsesjonslovens og dens forskrifter legges til grunn ved takstberegningen. Lovens §1 danner grunnlag for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom.
Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2021, M-2/2021 og M-3/2002 med veiledende retningslinjer for konsesjonspliktige landbrukseieendommer er lagt til grunn. Ved avkastningsverdberegninger for skog- og jordbruksarealer og andre ressurser skal det nyttes kapitaliseringsrentefot på 4 %.

På befaringsdagen var det snøtildekkede uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 177,4 daa som er tilnærmet sammenfallende med opplysninger fra Elverum kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 24,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 75,8 daa, skog med middels bonitet er angitt til 63,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 5,5 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,3 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst byggeår 1959.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Oppgradert standard byggeåret tatt i betraktning - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, lokalt noe etterslep.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget entre
2003	Tilbygg	Tilbygget stue. Ved matrikkel opplyst tatt i bruk i 2007
2023	Modernisering	Opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra terreng. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2003. Undertak med trebord, tilbygg med sponplater. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **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.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktro utført med eksponerte sponplater mot takfot. Kantside med svelleskader. Beslag mangler ved overgang mellom veggiv og takkonstruksjon over kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Bergenset levetid for undertak utført med sponplater. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Mose/algevekst bør fjernes. Tilstanden ved tekkingen bør sjekkes etter fjerning av mose/alger.



Undertak med sponplater



Noe mosevekst

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst fra 2003 eller eldre. Takflater uten snøfangere. Montert stigetrinn/feieplating til pipe. Helbeslutt pipe over tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Nedløp med utkast til terreng. Renner med tilnærmet normale fallforhold. Nedløp med noe frostspreng. Ru overflate ved tekkingen hindrer snøras. I følge Byggforsk byggdetalblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Ingen opplysninger om skader eller mangler ved takstige/feieplating.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fleksible rør anbefales montert for vekkledning av takvann fra grunnmur. Behov for utskiftninger av enkelte nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk sansynlig isolert med sagflis, nyere tilbygg med mineralull. Konstruksjoner fra 1959, 1983 og 2003. Utvendig stående kledning. Opplyst asfaltplater og ny ytterkledning ved opprinnelig del fra 1980-1984. Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lokale råteskader i nedkant av kledningsbord. Veggkonstruksjoner med noe skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Behov for lokale utskiftninger av råteskadet kledning. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. 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.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon eldste del med kaldtloft, takoppløft mot nord og ark mot syd. Tilbygg mot syd og nord med sperretakskonstruksjoner, åpne åser ved tilbygg syd. Takkonstruksjoner med uklassifisert skurlast, sperrer lagt over takstoler. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i 2.etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp via luke. Himlinger isolert sagflis og noe mineralull, himlinger uten dampsperre. Loftstrom ventilert via ventiler i galvspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved kaldtloft eller innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Uten gangbaner for inspeksjon. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Ujevn sagflistykkelse. Enkelte spor etter aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Etterisolering av loftet anbefales.



TG 2 Vinduer

Varevinduer med enkle glass og vinduer med isolerglass. Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1981 og 2021. Varevinduer fra byggeåret. Nedre vannbrett dels med metallbeslag. Ramtre, utforinger og omramminger ved vinduer 1. og 2.etasje med malebehandling av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. Enkelte vinduer med glasskader. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Omrammingsbord med lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadede omrammingsbord må skiftes. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller lufterutiner. Utbedring av vinduer med glasskader. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

1 TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt, antatt dør fra ca 1983. Terrassedør med skyvefunksjon og isolerglass fra 2003.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

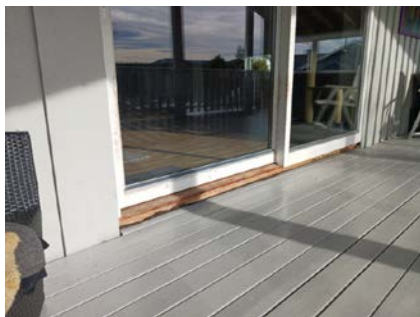
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Manglende utvendig beslag under terrassedør. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Dører med noe justeringsbehov. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse ved 1. etasje. Terrasse opplyst fra 2003. Fundamentert på betongpilarer (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk, høyde 90 cm. Levegger mot øst og vest med glasspartier.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

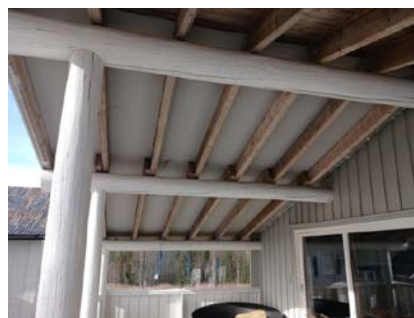
Rekkverk ved terrasse målt til ca 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Plassbygget takkonstruksjon med umerket skurlast. Glasskade i levegge.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utbedringsbehov for glasskade.



1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget inngangsparti ved 1. etasje, opplyst fra 1983. Fundamentert på betongpilar (søylepunkt). Gulv med impregnerte terrassebord. Malt stående rekkverk. Tretrapp til terreng, trapp uten rekkverk. Lokale reparasjoner opplyst utført 2024.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Manglende trapperekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Behov for utbedring av påviste forhold. Handløper og rekkverk må monteres ved terrengtrapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 3 Utvendig kjellertrapp

Innbygget betongtrapp til kjeller, trapp uten rekkverk/håndløper. Murte vegger rundt trappeløp. Støpt gulv med sluk foran ytterdør til kjeller. Eldre kjellernedgang ved gavl mot vest. Trapp og terrengmur i betong. Trappeløpet er ikke i bruk.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

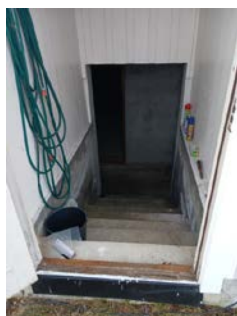
Handløpere bør monteres ved trappeløpet. Deler av overbygget ved kjellertrapp mot vest er revet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløpere må monteres ved trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og lakkerte tregulv. Vegger hovedsakelig med malt panel. Himlinger med malt panel, panel og himlingsplater. Opplyst overflater hovedsakelig fra 1983 eller nyere. Flere malebehandlinger fra 2024.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med enkelte svanker mot underlag. Fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag, isolert med sagflis eller mineralull. Påstøp ved baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Fuktskader i kjellerhimling etter tidligere lekkasje fra bereder plassert i kjelleren, ingen restfukt. Isolasjon og vindsperre mangler lokalt i bjelkelag over kjeller. Fuktskjolder rundt rørgjennomføringer fra bad og kjøkken, ingen tegn til restfukt. Deler av kjellerhimling uten vindsperre/himlingsbord.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

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

Mindre utbedringsbehov etter fuktskade. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, opplyst rehabilitert skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023. Original teglpipe med luftekanal. Ventilator kjøkken tilknyttet luftekanal. Helbeslått pipe over tak. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2. etasje pusset og malt. Deler av pipevanger er innkledd ved kjøkken. Sotluke i kjeller. Ildsted i stue 1. etasje med vedovn på flislagt sokkel, brannsikring med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



Pipeforing fra 2023



Ildsted i stue 1. etasje

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv med betong, vegger med murverk av parallelblokk og Leca. Innsiden av yttervegger med upussede overflater. Himlinger med plater eller bordkledninger, eksponert mineralull ved lagerrom mot syd. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp, terskler, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoreoler satt mot betong-/murflater. Enkelte veggventiler.

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.

Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treoreoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Synlige tegn innvendig etter fuktpåvirkning ved gulv og vegger med misfarginger samt kalk- og saltutslag. Antatt asbestholdige plater i teknisk rom. Trevirke med likevektsfuktighet målt over 20% FK, fuktbelastningen medfører risiko for etablering av soppskadder ved organiske byggematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- 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.

Krav til avfallshåndtering ved evt riving av asbestholdige plater. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Eternittplater inneholder asbest og skal miljøsaneres ved riving. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt mindre tiltak mot fuktopptrekk i trevirke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under entre. Mulig tilkomst til krypkjeller via kjellervindu. Krypkjeller med lav krypehøyde. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlige grunnmurer i ubehandlet Leca. Stubbelloftshimling med platekledning. Understøttelse av treverk som midtbæring for bjelkelaget, understøttelse fundamentert på støpt sålepunkt. Mangelfull ventilering. Åpne rørføringer med PEX, Cu og PP-rør. Begrenset besiktigelse fra gulvluker og fra vegggliv.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Begrenset besiktigelse fra kjellervindu. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere. Ventilert uten sikring for adkomst for dyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² krypkjeller. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser bør utføres for hele kryperommet. Lufteventiler bør sikres. Organisk avfall bør fjernes.



KG 3 Innvendige trapper

Innvendig enkel plassbygget tretrapp til kjeller. Trapp uten rekkverk. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m). Kjellertrapp mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk i trappevanger. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Bratt plassbygget tretrapp uten rekkverk/handløper. Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Noe lavt ved ganglinje trapp (krav min 2,0 m).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og handløpere bør etableres. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Kostnadsestimat med utbedringer for rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendig malt tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med handløper. Rekkverk ved 2. etasje mot trappeåpning. Lukkede opptrinns. Trappetrinn med filt. Noe lave rekkverkshøyder, målt til 84 - 85 cm.

Vurdering av avvik:

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

Deler av trapp med noe knirk, ingen registrert svikt av betydning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tiltak ved rekkverkspiler bør vurderes. Utbedringsbehov med montering av håndløper. Høyere rekkverk bør etableres.

1.1 TG 2 Innvendige dører

Innendører med finerte dørblad. Innendører kjeller med heltre dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte låskasser og dørvidere med slark. Enkelte dører med justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor.

VÅTROM

1.1 ETASJE > BAD

Generell

Opprinnelig badet rom opplyst utførelse som egeninnsats av tidligere eier 2016. Nåværende eier har demontert dusjamraturet og rommet benyttes kun som toalettrom.

Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med vegghengt WC og servant i innredning. Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Rommet er primært vurdert etter bruksfunksjonen ved befaringen som toalettrom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1.1 ETASJE > BAD

1.1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel. Himling med himlingsplater. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføringer i delevegg mot øvrig badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringsbehov med godkjent silikon for våtrom rundt rørgjennomføringer.

1.1 ETASJE > BAD

1.1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt og noe områder med motfall. Høydeforskjell sluk/terskel fremstår som mindre enn krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm). Opplyst utførelse av fuktsikring som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel 25 mm. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1.1 ETASJE > BAD

1.1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved sluk. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse.

Slukmansjett/membran ikke påvist ved overgang til gulvsluk.

Fuktskjolderved rørgjennomføringer i kjellerhimling fremstår å være av eldre dato, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Badetrommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. For videre benyttelse som toalettrom kan utbedringer avventes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC og servant i innredning.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

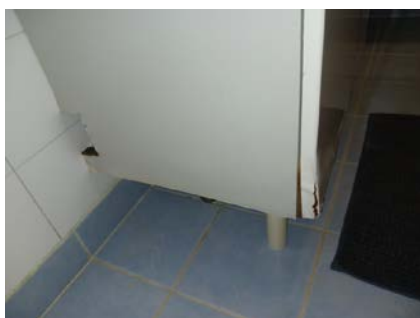
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Svelleskader på skrogside i forbindelse med tidligere bruk av dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dusjhjørne er demontert av nåværende eier.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via himling. Tilluft via åpen dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens krav og anbefalinger, tilluft bør etableres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Påvist utførelse som krever rehabiliteringer. Tidligere våtsone etablert mot yttervegg og delevegg mot tilstøtende baderom.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tegn etter tidligere lekkasjer via kjellerhimling, ingen tegn til restfukt ved befaringen. Våtrommet er kun benyttet som toalettrom de siste år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Usikkerhet om evt kostnader før bakenforliggende konstruksjoner ved gulv/vegger er avdekket.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom opplyst fra 2005. Opplyst utførelse som egeninnsats. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Uten avtrekksventilasjon. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater over flissokkel. Himling med himlingsplater. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utette rørgjennomføringer mellom badene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringsbehov med godkjent silikon for våtrom rundt rørgjennomføringer.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/flissokkel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt, lokale områder med motfall. Høydeforskjell sluk/terskel fremstår som mindre enn krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm). Opplyst utførelse som egeninnsats. Nåværende dusjsone etablert med kabinett hvor avløp er ført til slukpotte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvfliser med bom mot underlag. Flisfuger med riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å etablere fall til sluk må gulvet rehabiliteres, krav til minimum høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel 25 mm. I følge Byggforskrift byggetidspunkt kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved sluk. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Opplyst utførelse som egeninnsats.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille krav til våtrom, kostnader medtatt under vegger, himlinger og gulv. Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvsluk plassert under kabinett

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett av nyere dato.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Ventilasjon

Ingen etablert ventilasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Påvist utførelse som krever rehabiliteringer. Tidligere våtsone etablert mot yttervegg og delevegg mot tilstøtende baderom.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken type ECO opplyst fra 2003. Heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfuge. Oppvaskkummer i metall. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Ventilator med avkast til luftpipe. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Benkeplater med noe glipper ved overganger. Kjøkken som helhet med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilator med avkast til luftpipe.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avkast fra ventilator ført via luftpipe, anbefalling om å lede avkastet direkte til friluft via egnet ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator med avkast til friluft anbefales.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE-slange. Inntak med stoppekran i kjellerrom. Trykktank og bereder i teknisk rom kjeller, trykktank fra 1971. Forbruksvann med Cu-installasjoner, noe PEX-rør. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Stoppekran må merkes. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres.



1 TG 2 Avløpsrør

Synlige soilrør i kjeller. Deler av nyere avløpsrør med PVC eller PP-plast. Stakeluke i kjeller. Antatt lufting av kloakk til over tak. Bunnledninger antatt med sementrør og soil fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Deler av avløpsrør etablert med egeninnsats.

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.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.



! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler, spalter i vinduskarmen og lufteluker med netting (vinduer) ved siden av en del vinduer.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og et bad, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør monteres på begge bad. Flere veggventiler bør monteres.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue, varmpumpe fra 2019. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Faktura fra Elverum Sikkerhet & Service AS for service varmpumpe fra 2024.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 300 liter plassert i teknisk rom kjeller, rom med sluk. Bereder fra 2004. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Bereder tilkoblet veggstikk. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 2 Andre installasjoner

Tidligere sentralfyr tilkoblet radiatorer er utkoblet. El-kasset montert i kjeller. Noe gjenværende radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørisolasjoner i kjellerhimlinger med mulighet for innehold av asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold vedrørende evt. asbestholdig materiale bør avklares med fagkyndig.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Hovedinntak med måler i driftsbygning, stigerledning til våningshuset. Sikringsskap plassert i 2.etasje. Sikringsskap med og automatsikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 32A hovedsikringer. Åpent ledningsnett av blandet alder. Elektrisk gulvvarme på begge bad, entre og trappegang. 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-kontroll av bolighus og stall. Utført av Svensgaard Installasjon AS, datert 09.02.2023.

Inntak og sikringsskap

3. 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.

Generell kommentar

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



El-skap i gang 2.etasje.

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat av eldre dato som må byttes ut. Redusert trykk på pulverapparat i 1.etasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god dreneevne. Delvis snøtildekket terreng.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplyst drenering rundt tilbygg fra 2003. Øvrig byggegrupp fremstår uten etablert dreneringssystem. Drenslater lokalt ved kjellernedgang, for øvrig ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur av parallellblokk og Leca. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedgang etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktes.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Murverk med lokale riss, deler av sprekke kan vurderes som gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales.



1 TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vannkilde. Inntaksledning med PE-plast. Brønn med dykkpumpe opplyst fra 1984. Trykktank og presostat plassert i kjeller. Felles hydroforanlegg med stall-bygning. Opplyst privat avløpsanlegg fra ca 1970. 2 stk sedimenteringskummer i betong, overløp til grøft ol. Opplyst utvendige vannledninger fra 1984 og avløpsledninger fra 1970. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er minst 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghdetalblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Bygninger på eiendommen

Gammelstue



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Gammelstue. Bygning opplyst fra ca 1800. Fundamentert på steinmurer/steinpunkter. Veggkonstruksjoner med tømmerlaft, utvendig stående kledning. Overbygget inngangsparti. Malt heltre ytterdør, vinduer som varevinduer. Et vindu med isolerglass. Innvendig med tregulv, panelvegger. Malte panelhimlinger eller himlingsplater. Bratt trapp til 2.etasje, trapp uten rekkverk. Saltak teknet med bølgeblikksplater. Renner og nedløp.

Ellementpipe tilknyttet vedovn i 1.etasje. Innlagt strøm, sikringsskap med hovedsikring og 3 kurser.

Provisorisk tettet ved yttertak etter lekkasje ved pipe. Følgeskader med fukt-/råteskader ved yttertak, etasjeskille og yttervegg. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Driftsbygning



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1984

Kommentar

Opplyst byggeår 1984.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Driftsbygning med kjeller og 1.etasje. Kjellervegger/grunnmur i murverk. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Tredører, leddport til garasje. Saltak tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Hovedinntak med strømmåler.

1.etasje innredet med vaskespilt og 7 stk stallbokser. Innredet personalrom. Veggehengt vaskekum med vanntilkobling, Avløp ført til gjødselkum.

Byggverk som helhet med normal slitajegrad alder og funksjon tatt i betraktning. Fasader malebehandlet 2024. Div elektriske arbeider fra 2023.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2023

Modernisering

Samsvarserklæring fra KB Elektro AS datert 25.07.2023. Div jobb i stall ihht tilbud . Tillegg: Sjekket etter lynnedslag, ekstra stikk stall, skifte benkarmatur kjøkken.

Fjøs



Anvendelse

Lager

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt uthus med lagerrom og carport. Fundamentert på pilarpunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører og 2 enkle vindu. Saltak tekket med bølgeblikksplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm. Sikringsskap med automatsikringer. Lyskontroll og uttrekksvifte.

Fasader malebehandlet 2024.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

1800

Kommentar

Opplyst byggeår ca 1800.

Standard

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

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt uthus med boder. Fundamentert på pilarpunkter. Tregulv. Yttervegger i laftetømmer og bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Labankdører. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med skjevheter og preg av elde/slitasje. Bygning anses uten teknisk verdi.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

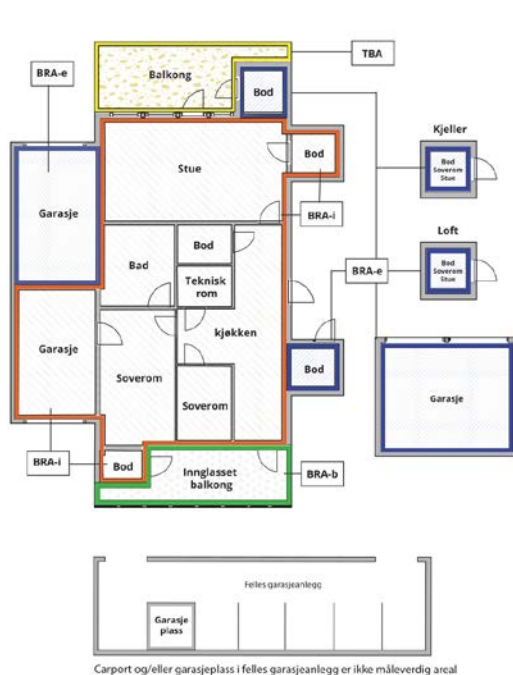
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	110			110	
1.Etasje	123			123	43
2.Etasje	59			59	
SUM	292				43
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Trapperom utvendig trapp		
1.Etasje	Stue, Stue 2, Kjøkken, Bad, Bad 2, Soverom, Gang, Entré, Garderobe		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Raftekott, Raftekott 2		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1. etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1. etasje. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,17-2,22 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, terrasse samt overbygget inngangsparti uten beregningsmessig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: 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

Kommentar: Rehabiliteret skorstein med stålforing fra 2023. Samsvarserklæring datert 05.05.2023.

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).

Gammelstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	37			37	
Loft	14			14	
SUM	51				
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer ved 2.etasje er ikke oppmålt. Anslag med ca 14 m² BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Driftsbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		580		580	
Kjeller		100		100	
SUM		680			
SUM BRA	680				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje og diverse lagerrom	
Kjeller		Diverse lagerrom	

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 580 m2 BRA ved 1.etasje og ca 100 m2 BRA ved kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

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

Kommentar: Opplysninger om diverse elektriske arbeider ved driftsbygningen i 2023. Dokumentasjon med samsvarserklæring er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		150		150	
SUM		150			
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Diverse lagerrom, Carport	

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 150 m2 BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		70		70	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 70 m² BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Opplyst at bygningen er SEFRAK-registrert.

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	175	117
Gammelstue	51	0
Driftsbygning	0	680
Fjøs	0	150
Stabbur	0	70

Kommentar

Enebolig	Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). 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). Kjeller som helhet, samt garderobe i 1.etasje medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, samt overbygget terrasse og inngangsparti uten måleverdige bruksareal.
Gammelstue	Sekundærbolig uten baderomsfunksjon vurdert som bygning med primære bruksarealer. Arealer ved 2.etasje er ikke oppmålt. Anslag med ca 14 m2 BRA.
Driftsbygning	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 580 m2 BRA ved 1.etasje og ca 100 m2 BRA ved kjeller.
Fjøs	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 150 m2 BRA.
Stabbur	Arealer er ikke oppmålt. Anslag med ca 70 m2 BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Benedicte Danielsen	Kunde
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	166	1	0	0	177233 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langholsvegen 883

Hjemmelshaver

Danielsen Benedicte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved Rølsåsen i Elverum kommune. Ca 15 km til Elverum sentrum. Område med spredt blandet bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.

Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere biler ved tunområde. Hellende terreng med etablert flatparti ved boligen. Plen rundt bolig, for øvrig landbruks- og skogarealer. Terrasse 1.etasje mot syd med adkomst fra stue og terreng. Øvrig bebyggelse med gammelstue, driftsbygning, fjøs og stabbur. Delvis snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

På befaringsdagen var det snøtildekkede uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Taksten er gjort over en landbrukseiendom underlagt konsesjonsvilkår.

Ingen opplysninger om boretts eller forkjøpsrett.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 177,4 daa som er tilnærmet sammenfallende med opplysninger fra Elverum kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 24,9 daa dyrket mark, skog med høy bonitet angitt til 75,8 daa, skog med middels bonitet er angitt til 63,9 daa. Jorddekt fastmark er angitt til 5,5 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,3 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	05.05.2023	Rehabilitering av pipe	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	09.02.2023	Elkontroll av hus og stall Svensgaard Installasjon AS	Gjennomgått	3	Nei
Avsluttet tilsynssak		Elvia v/ Elsikkerhet Norge AS	Gjennomgått	3	Nei
Eier	25.07.2023	Samsvarserklæring fra KB Elektro AS datert 25.07.2023. Div jobb i stall ihht tilbud . Tillegg: Sjekk etter lynnedslag, ekstra stikk stall, skifte benkarmatur kjøkken.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	17.09.2024	Faktura fra Elverum Sikkerhet & Service AS for service varmepumpe fra 2024.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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:** Bygverkets 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/CX5076>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240406	

Selger 1 navn
Benedicte Danielsen

Gateadresse	
Langholsvegen 881 og 883	

Poststed	Postnr
SØRSKOGBYGDA	2412

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240406

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv har ikke korrekt fall til sluk. Noe sprekker i fug mellom gulvfliser på store badet.

Initialer selger: BD

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har pusset opp badene i 2005 og 2016. Arbeidene ble utført i en kombinasjon av faglært og egeninnsats. Dusjkabinett installert i 2022 på egeninnsats på store bad, og dusj fjernet fra lillebad i 2022 på egeninnsats.

Arbeid utført av

Hagen Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble brukt flytende membran ved renovering i 2005 og 2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Avløpskum tømt 23.09.2024, ingen anmerkninger. Nytt avløp etablert fra låve i 2023, går ut til møkkahaugen på støpt betongplate.

Arbeid utført av

SØIR

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmuren er dårlig drenert, så det er fuktinnsig i kjeller. Det kan sees merker på muren i kjeller etter fukt. Det bør dreneres bedre fra takrenner, og rundt huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket på låven har ikke undertak. Ved kraftig regn og vind blåser det regn inn under platene. Gradrenne mot syd er utett ved snøsmelting på våren. I Gamlestua har det vært lekkasje rundt pipa, skadene etter lekkasje er tydelige å se ved befarig. Ingen kjente lekkasjer ved bolighuset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipe i bolighus rehabilitert i 2023, satt inn innvendig stålrør. Ildsted i Gamlestue ikke godkjent pga for dårlig gjennomføring inn i pipa. Dette ildstedet har ikke vært i bruk i mitt eie, og har fritak fra feiing.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjeve gulv i huset. Grunnmur har sprekker her og der.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kan forekomme mus inne. Maur kan forekomme inne på våren/sommeren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elkontroll februar 2023, på bolig og låve, samt utbedring av jording på bolighus. Service luft/luft varmpumpe september 2024.

Arbeid utført av

Svensgaard Installasjon/Elverum Sikkerhet og Service

Document reference: 1211240406

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll februar 2023 av hus og låve, Svensgaard. Eltilsyn av Elvia april 2023, og februar 2025.

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

Beskrivelse

Stallinnredning, vegg i stall, og staldører er bygget av selger.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fasade på hus og låve malt i 2024. Firma malte 2 vegger på huset, resten er malt ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Sztyblewski overflateteknikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vest på eiendommen er det oppført en koie. Eier av koien hadde kun muntlig avtale med forrige eier av gården, om bruk av tomten den står på. En ny avtale må inngås med eier av koia etter overtagelse. Mer info kan fåes av megler.

Document reference: 1211240406

Tilleggs kommentar

Ridebanen er ikke søkt om hos kommunen. Kommunen vurderte at søknad ikke var nødvendig, da ridebanen ikke er anlagt på dyrket mark.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240406

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Danielsen	1a5c432718dbf09062e6c95 4c9fa2311c8dc9e1a	31.03.2025 18:09:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240406

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

Nabolagsprofil

Langholsvegen 881

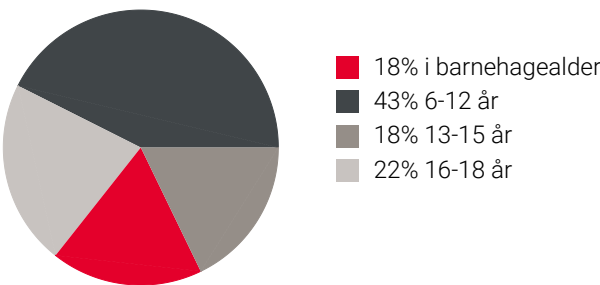
Offentlig transport

🚶 Langholen Rølsåsen Linje 814	2 min 0.2 km
🚆 Elverum stasjon Linje R60	14 min 12.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min

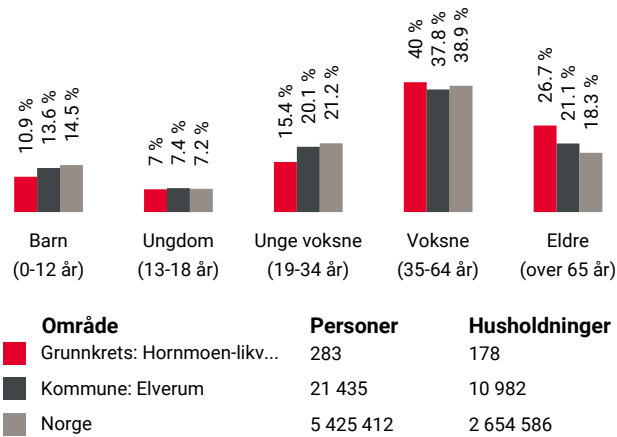
Skoler

Sørskogbygda skole (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	10 min 8.2 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	12 min 10.4 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	13 min 11.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	14 min 12.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	15 min 13.3 km
Terningen Arena	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

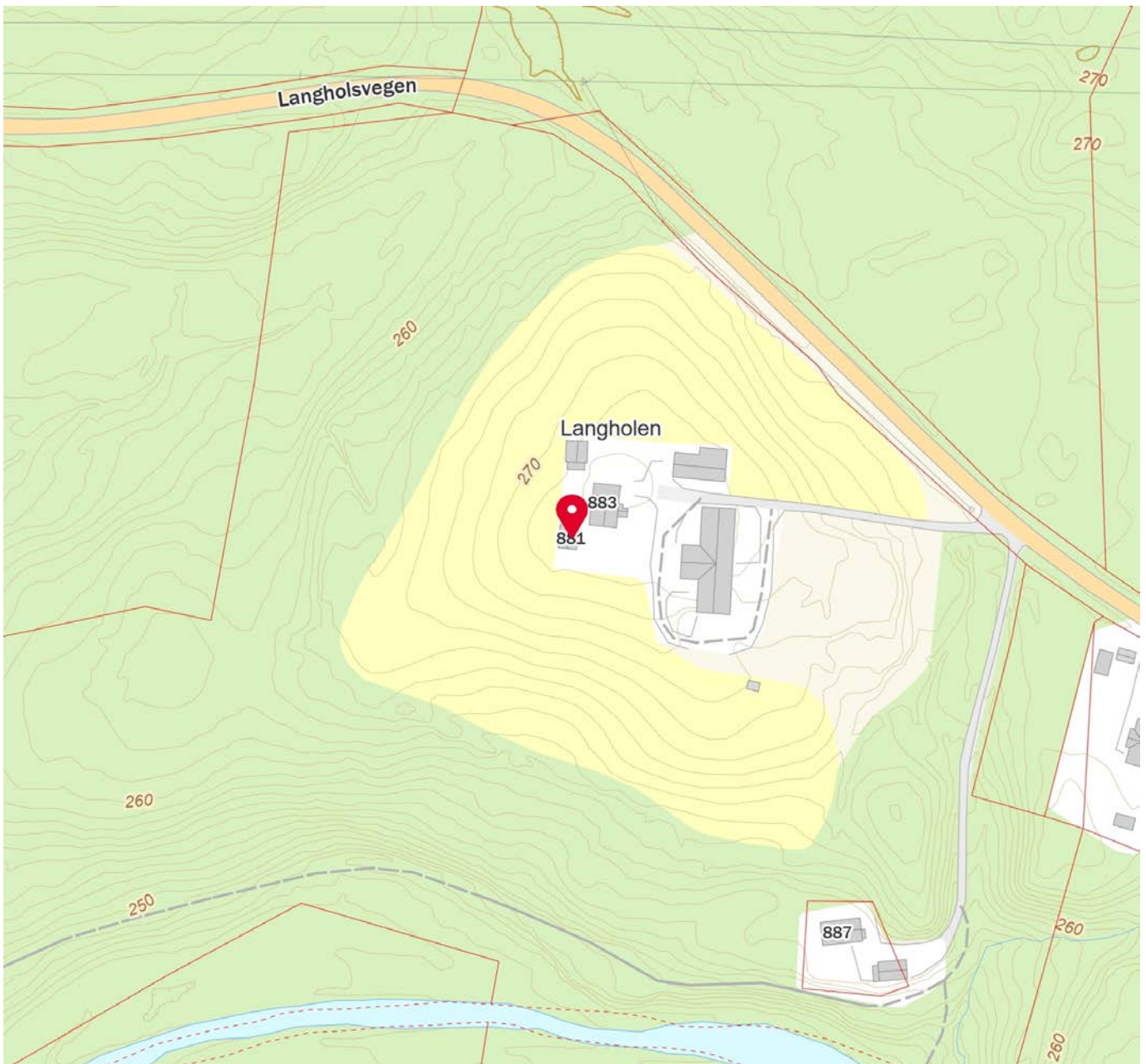
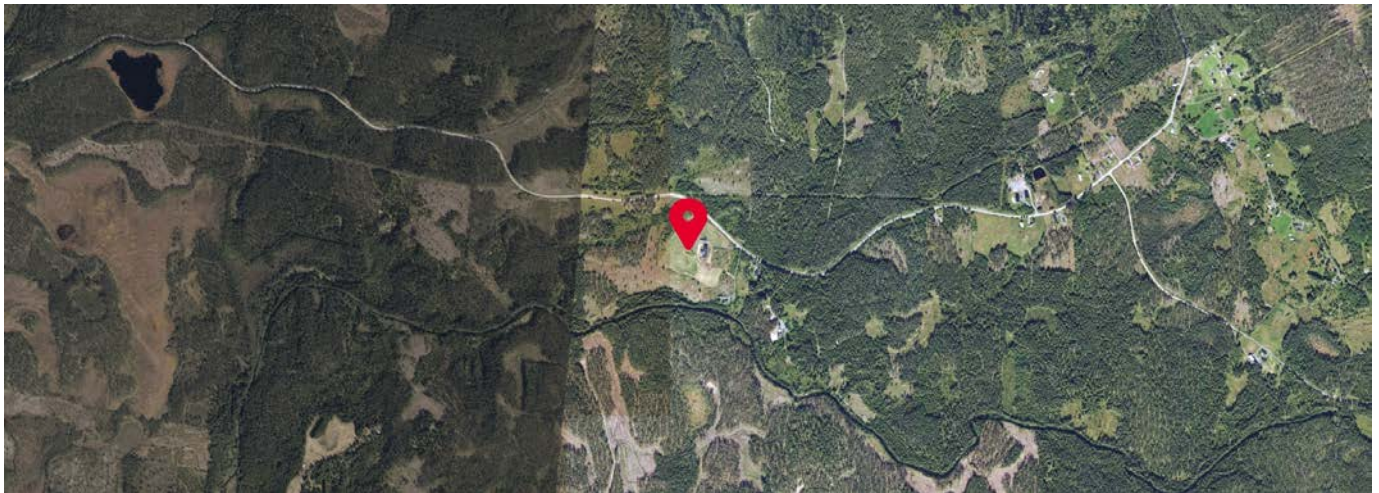
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-...	11 min
120 barn	10.2 km
Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år)	12 min
40 barn	9.6 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år)	13 min
65 barn	12.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	10 min
	10.2 km
Kiwi Ydalir PostNord	11 min
	10.5 km

Sport

🏆 Sørskogbygda stadion Ballspill, fotball	10 min
	8.1 km
🏆 Sætre Grendehus, balløkke Ballspill	12 min
	10.1 km
🏊 Huset treningssenter	9 min
🏊 Sprek365 Elverum	13 min





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
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: Langholsvegen 881 og 883
2412 SØRSKOGBYGDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre