



aktiv.

Sagtjernvegen 11, 2408 ELVERUM

**Arkitekttegnet, moderne og stilren  
enebolig rett ved Sagtjernet.  
Velfungerende planløsning. Nyere  
oppgradert. Garasje.**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 107 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 357 490,-  
**Selger:** Roar Kandola Kolstad  
Helene Klæt Gjersheim

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 224/243 kvm  
**Tomtstr.:** 1442 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1242  
**Oppdragsnr.:** 1211240343

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Sagtjernvegen 11 og denne lekre og stilrene boligen beliggende på en hjørnetomt rett ved Sagtjernet.

Boligen er arkitekttegnet og har en særdeles gjennomtenkt og velfungerende planløsning. Innvendig har selger utført omfattende oppussing i hovedetasje og 2. etasjen med bla. nytt og utvidet bad, eget vaskerom, HTH kjøkken, større yttergang og nytt elektrisk anlegg. Alle overflater i dagligrom er pusset opp i et samstemt og moderne preg som gir deg et fantastisk hjem for kos og hygge.

Beliggenheten rett over veien for friluftsområdet Sagtjernet gir enkel tilgang til badeplass og fine turstier rundt tjernet.

I tillegg bor du rett utenfor bykjernen som gir kort gangvei til sentrum, barneskoler, barnehage og dagligvarebutikker.

Hagen er svært pent opparbeidet og har sol hele dagen.

Bør oppleves



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	86
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 224 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 243 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

1. etasje: BRA-i: 96 m<sup>2</sup> BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

2. etasje BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 65 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Kott og bod i 2. etasje med lav takhøyde. Estimert GUA for etasjen er 46 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

\* Hele arealet ved raftekott er ikke opmålt grunnet innbo og løsøre.

### Beliggenhet

Denne fantastisk fine eiendommen har en særdeles god og unik beliggenhet i et veletablert boligområde rett ved Sagtjernet. Fra eiendommen er det kun å følge gangstien ned til vannet og badeplassen med lekeområder og fine turstier. Dette gjør at du enkelt kan ta et kvelds-/morgenbad, rusle en tur på fine turstier med hunden eller for en trimtur. Ved tjernet er det tilrettelagt et utvendig treningsområde med vekter og treningsapparater.

Eiendommen har også kort veg til bymarka i Stavåsen, hvor det er flotte tur- og sykkelstier på sommerstid i tillegg til oppkjørte skiløyper på vinteren. Tur- og skiløypene har et stort nettverk og den mest populære turen går opp til Stavåsdammen hvor det er bademuligheter og fine friareal på sommerstid.



Stavåsen har også lysløype hvor det er stor aktivitet for barn og unge på vinterstid. I tillegg arrangeres Elverumstrimmen her på sommerhalvåret hvor hele familien kan være med. Innen kort radius finner du også flere fotballbaner/skøytebane og ved barneskolen ligger en populær kunstgressbane.

Trenger du et ærend i sentrum så er det kun en kort spasertur til kjøpesenteret på Amfi, samt til torvområdet med cafeer og restauranter, samt alle øvrige by fasiliteter i sentrumskjernen. Ønsker du å benytte bussen så stopper den ved Andreas Grøttings veg. Bybussen har videre forbindelser til alle øvrige bydeler, samt til Skysstasjonen på Vestad, Terningmoen og Terningen Arena.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 442 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har en særdeles god beliggenhet rett ved Sagtjernet på en stor hjørnetomt med flotte solforhold. Eiendommen er tilnærmet flat og tomten er fint opparbeidet med store løv- og furutrær, samt prydbusker, bærbusker og noe beplantning. Nåværende eier har fylt på og beplantet hage med prydbusker og trær som om noen år vil vokse seg store og fine. I tillegg er det plantet tuhjahekk mot veg og laget gruset gangsti til terrasse fra asfaltert adkomstvei.

Hagen har fine områder for utelek for de yngste og god plass til å kose seg i solen. Selger har bygd en stor terrasse som er delvis overbygd mot sørvest. Her ute er det god plass for både lune og luftige sittegrupper. I tillegg er det en steinbelagt og lun uteplass mot sør - med andre ord kan du nyte solen hele dagen på din egen eiendom og sitte skjermet og lunt eller mer luftig under åpen himmel.

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

Begge naboieidommene har oppført uthus som ligger nært/grenser til denne tomten. Tidligere uthus på denne eiendommen som står registrert i matrikelkart er revet/fjernet av selger.

### **Byggemåte**

Enebolig inntilbygget garasje. Oppført i 1960. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Murte kjellerkonstruksjoner av porebetong (siporeks). Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis. Boligyttvergger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med liggende panel og tømmermannpanel i gavlveggene. Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Takflatene er tekket med takpanner. Opplyst om ny takteking i ca. 2010. Konstruksjon isolert med mineralull.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

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

\*Grunnmur og fundament: På befaringdagen ble det registrert sprekker, avskalling av puss innvendig og utvendig på grunnmur. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. anbefalte tiltak Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

\* Rom under terreng: Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innvendig avflassing av puss og maling på vegger registreres. Eier informerer om at ved snøsmelting kan vann forekomme i deler av kjeller. Settes i sammenheng med sviktende drenering. anbefaler ytterligere undersøkelser. anbefalte 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. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Fuktsikringstiltak må påregnes. En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering/fuktsikring er utbedret.

\* Yttervegger: Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte vridde bord. Stedvis mindre partier med noe råte. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. anbefalte tiltak Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

\* Renner og nedløp: Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drenerør. Taknedløp er avsluttet over bakken uten drenerør. Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, drenerør anbefales montert ved utkast. Mindre bulker registreres på nedløpsrør ved garasje. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. 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. Boligen er besikket møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

\* Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Det registreres vanddrypp fra eldre vannrør i kjeller. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Anbefalte tiltak Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

\* Vannbåren varme, radiatorer: Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Eier opplyser om at regulering ved eldre radiatorer må utføres med skiftnøkkel. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

\* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

\* Våtrom bad: Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Vindu plassert i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Det ble stedvis registrert «bom» i to gulvfliser «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført

tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Anbefalte tiltak overflater Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

\* Vaskerom: Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Gulv fremstår som flatt. Anbefalte tiltak overflater Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Overflater i våtsonen anbefales behandlet. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

\* Innvendige overflater: Slitasje registreres ved tregulv. Det registreres boom under fliser ved inngangsparti. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

\* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales at det blir utført radonmålinger.

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

\* Drenering: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/ fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Anbefalte tiltak Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000



\* Vinduer og dører: Det blir påvist sprekk i vindusglass ved kjellervindu og på soverom. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Anbefalte tiltak Bør påregne utskiftninger av gamle vinduer. Skade i vindu må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Kostnadsestimat kun ved utskifting av vinduer med knust glass. Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Garasje:

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert en treport med portåpner. Innvendig med plater på vegger. Malte plater ved himling. Innlagt lys og strøm. Montert elbil lader.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Når kjøpte du boligen? År 2021.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Varmekabler i gulv og elektriske arbeider er utført av Eltera AS. Arbeid utført av Eltera AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Lagt tre lag smøremembran på gulv og vegger på bad, og gulv i vaskerom. Nye sluk i gulv på bad og vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nye vann og avløpsrør til bad, kjøkken og vaskerom.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fuktinnsig i udrenert kjeller ved snøsmelting om våren og ved store nedbørsmengder.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Litt sprekker i puss på grunnmur. Noe skjevheter i gulv rundt pipe. Huset er bygget i 1959.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Nytt sikringsskap i kjeller. Montert elbillader i garasje. Arbeid utført av Eltera AS 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Elsikkerhet Norge AS: Tilsyn og kontroll av elektrisk anlegg 26.04.2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Zaptec-lader i garasje. Installert av Eltera AS juni 2023.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montert snøfangere på tak-egeninnsats Bygget ny veranda.

## **Innhold**

Eneboligen er over to plan + kjeller og inneholder:

1. et.: Entre/yttergang, gang, vaskerom, flislagt bad, hovedsoverom, stue, spisestue og kjøkken med åpen løsning. Utgang til dels overbygd terrasse fra spisestuedel.

2. et: Loftstue og to soverom. Det er store bodrom i knevegg.

Kjeller: Gang, bod, teknisk rom/fyrrom, tidl. vaskerom (benyttet til treningsrom), bod.

Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Inntilbygget garasje med elbil-lader.

## **Standard**

Enebolig opprinnelig oppført i 1960 med større innvendige oppgraderinger i perioden 2021-2024. Opplyst at opprinnelig bolig er arkitekttegnet av Åse Hoff.

\* Alle overflater i hovedetasje og 2. etasje oppusset.

\* Nytt kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer

\* Ny peisinnsett i stue

\* Oppusset bad i hovedetasje

\* Nytt vaskerom i hovedetasje

\* Forlenget yttergang

\* Nytt elektrisk anlegg i hovedetasje og 2. etasje (skjult anlegg i hovedetasje)

\* Montert elbil lader - (Zaptec-lader)

\* Montert snøfangere

\* Bygget ny terrasse og adkomst

\* Ny inngangsdør

\* Nyere radiator i gang

\* Planert ute og beplantet hage

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av ubehandlet betong, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av gips og trepanel.

Tak: Overflater bestående av gips og trepanel.

### **Innbo og løsøre**

\* Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

\* Vinskap i kjøkkeninnredningen medfølger.

\* Pendellamper over salong og spisebord medfølger ikke.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Idag benyttes det internett/TV med fiber fra Eidsiva og Altibox. Det er også koblet til Telenor/T-We. Mulighet for å bytte.

### **Parkering**

Inntilbygget garasje med plass til en bil. Ellers biloppstillingsplasser på asfaltert adkomst.

Det er installert el-bil lader i garasje.

### **Radonmåling**

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

## **Diverse**

Iht. selger er det elektriske anlegget sist gang kontrollert i 2024, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Feiing og tilsyn ble utført siste gang i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Iht. MHBR er boligen registrert med fyrkjel og vedovn type Jøtul 502 i kjeller, samt peisinnatts fra Jøtul type 620 FR i stue.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligens primæroppvarming er med radiatorer tilkoblet sentralfyring med biodiesel. Det er to innvendige tanker med måler, plassert i knehøy ringmur i betong som sikrer tankene om evt. lekkasje. Øvrig oppvarming med elektrisitet. På badet er det varmekabler i gulv.

Det er montert nyere peisinnatts i stuen. I tillegg er det vedovn i kjellerrom.

### **Energikarakter/-farge**

Oransje G

## **Økonomi**

### **Info kommunale avgifter**

\* Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 35 918,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt (kr 8 721,04), samt vann- og avløpsgebyr (kr. 27 197,12). Vann og avløp betales etter målt forbruk til satser fastsatt av Elverum kommune. Vannmåler sist avlest 31/12-23.

\* Renovasjon utgjør ca. kr 5 080,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Nåværende eier har restbeholder på 190 L, papirbeholder 140 L, glass/metallemballasje 140 L og restbeholder 190 L.

\* Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 300,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 841 776,- per 31/12-2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 198 749,- per 31/12-2022



### **Andre utgifter**

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

### **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 31, bruksnummer 1242 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

03.02.2010 - Dokumentnr: 83390 - Festenummer gitt bruksnummer. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3420 Gnr:31 Bnr: 1

03.02.2010 - Dokumentnr: 83390 - Overføring fra tidligere festenummer. Utgått festenr: Knr: 0427 Gnr:31 Bnr:1 Fnr: 33

01.01.2020 - Dokumentnr: 216091 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr: 0427 Gnr:31 Bnr: 1242

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Dette antas fordi dette ikke var vanlig på den tiden boligen ble oppført.

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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Boligen er registrert i kommunens matrikelbrev som tatt i bruk 15/5-1960.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse samstemmer med dagens planløsning foruten at tidligere vaskerom er tatt inn som del av utvidet bad og del av kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at selger også har tatt del av garasje inn som del av vindfang/yttergang.

Dette er definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Del av yttergang er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Dette avviker 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. Kontakt megler for mer informasjon.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har innkjøring fra kommunal vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene. Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordleiret mellom Strandbygdvegen og Finland, fra 1966. Reguleringsformål for eiendommen er blokk og småhusbebyggelse med fellesbestemmelser. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Elverum Byplan 2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, nåværende.

#### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 1 bruksenhet.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## 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 eiendomsmeidler 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 tinglysning 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**

4 250 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

106 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

107 490 Omkostninger totalt

122 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 357 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 372 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 375 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)



**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 107 490

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 48.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), visningshonorar (kr 2.000,- per stykk), markedspakke (kr 18 500,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). 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**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

**Salgsoppgavedato**

12.09.2024

**Velkommen!**





Den fine hjørnetomten har gode solforhold og er pent opparbeidet. Hagen har store lekeområder og fine soner å sitte ute i hele dagen. Det er asfaltert innkjøring. Garasje med el-bil lader.



Beliggenheten rett utenfor bykjernen gir deg en sentral men likevel tilbaketrukket og skjermet tomt. Den fine hagen har stor gressplen. Beplantningen er kombinert med solide bjørke- og grantrær, samt nyere prydbusker og tuhahekk mot veg.









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.



Yttergangen har god omkleddingsplass og rom for garderobeløsninger. Her er det store fliser på gulv og slette overflater på vegger og i tak i moderne preg.



Velkommen inn!

Gangen har enkel adkomst til garderoberoom, vaskerom og et herlig bad. Merk de fine detaljene på trappen med spilevegg.





Med en gang du kommer innenfor døren i huset merker du boligens behagelige og lekre preg som går i gjen i alle rom. Hele boligen har lyse overflater og stilfulle detaljer som bør oppleves.



Vaskerommet er praktisk plassert like ved yttergang, her er det fin plass for vaskemaskin og en nyere innredning med servant på underskap og overskap. Det er takmontert tørkestativ - praktisk og enkelt å benytte.





Boligens romslige og åpne stuerom er et fantastisk herlig rom å oppholde seg i.



Nyere peisinnsett bidrar til et moderne preg. Merk også den stilige benken tilknyttet peisvedovnen som selger har designet selv.





I stuen er det mange møbleringsmuligheter og fine soner for både avslapping foran tv'n og sosiale sammenkomster.



De samstemte farge- og materialvalgene i hjemmet gir et lekkert og helhetlig preg som bør oppleves.









De dels åpne løsningene mellom stue, spisesstue og kjøkken gir et luftig preg med god romfølelse.



Spisestuen er i dag plassert nær kjøkkenet og har god plass for et romslig spisesbord og stoler.



Merk forøvrig den smarte løsningen med spiler over radiatoren.





Det romslige kjøkkenet er godt plassert og bidrar til et romslig og sosialt område - perfekt for hverdagslivet og med gjester på besøk.



Den elegante innredningen fra HTH fra 2022 gir et lekkert preg og har kvalitetsløsninger vi alle ønsker oss i et kjøkken. Benkeplater oppløst i kompositt med gode arbeidsflater.



Det store kjøkkenrommet har rikelig med arbeidssoner for oppvask, matlaging og baking. Merk også ekstra skap på hver side av kjøl-/fryseskapet. Fra kjøkkenet er det adkomst til kjelleretasjen i huset.



Innredningen har integrerte hvitevarer og et vinskap som medfølger i salget. Innredningen har en funksjonell og estetisk løsning som du vil trives godt med.





Badet er pusset opp i 2021 og fremstår med et delikat og stilfullt preg med sine store fliser på gulv og vegger. Pen innredning med servant over skuffer og speil med belysning over.



Badet har god størrelse og her er det både et flott badekar og en dusjnisje med glassvegg.





Dusjnisen med både regnfalldusj og dusjhode. Merk også den lekre løsningen med sluklisten mot vegg på gulv.



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.



I boligens 2. etasje ligger en koselig loftstue hvor takvinduet bidrar til fint innlys. Også denne etasjen har det gjennomførte prege som i resten av boligen.



Loftstuen har adkomst til begge soverom i etasjen, samt til to store bodrom med god plass for oppbevaring.



Begge soverom ligger i hver sin ende av etasjen og har god størrelse. Her er det mange bruksmuligheter - alt ettersom hva som passer for deg og dine







Begge soverom er utført i samme stil med tregulv og palt panel på vegger og i tak .





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.



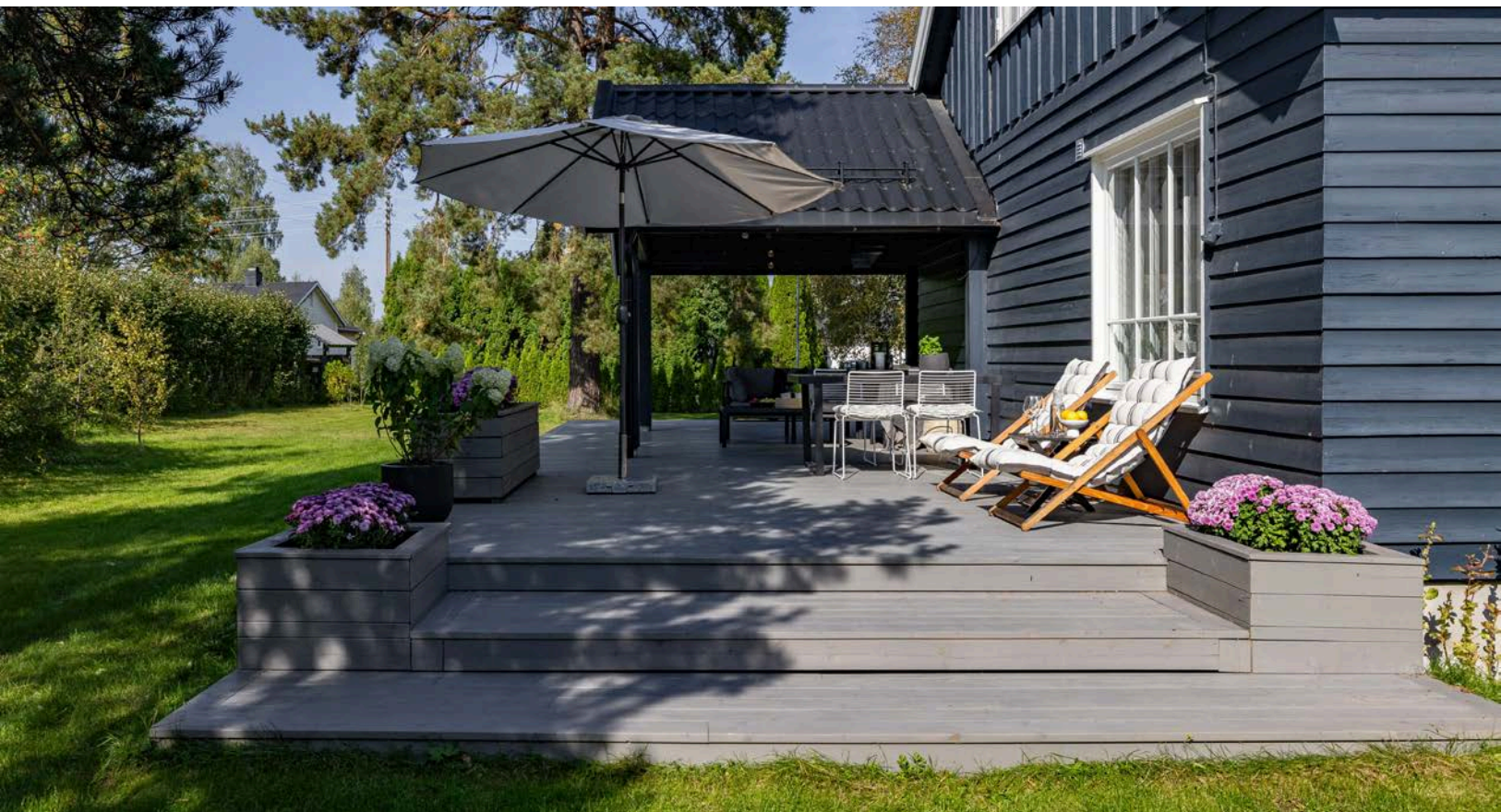


I kjelleretasjen er det gode rom for oppbevaring, teknisk rom med bio-olje og ikke minst dette smarte treningsrommet. Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent for varig opphold.



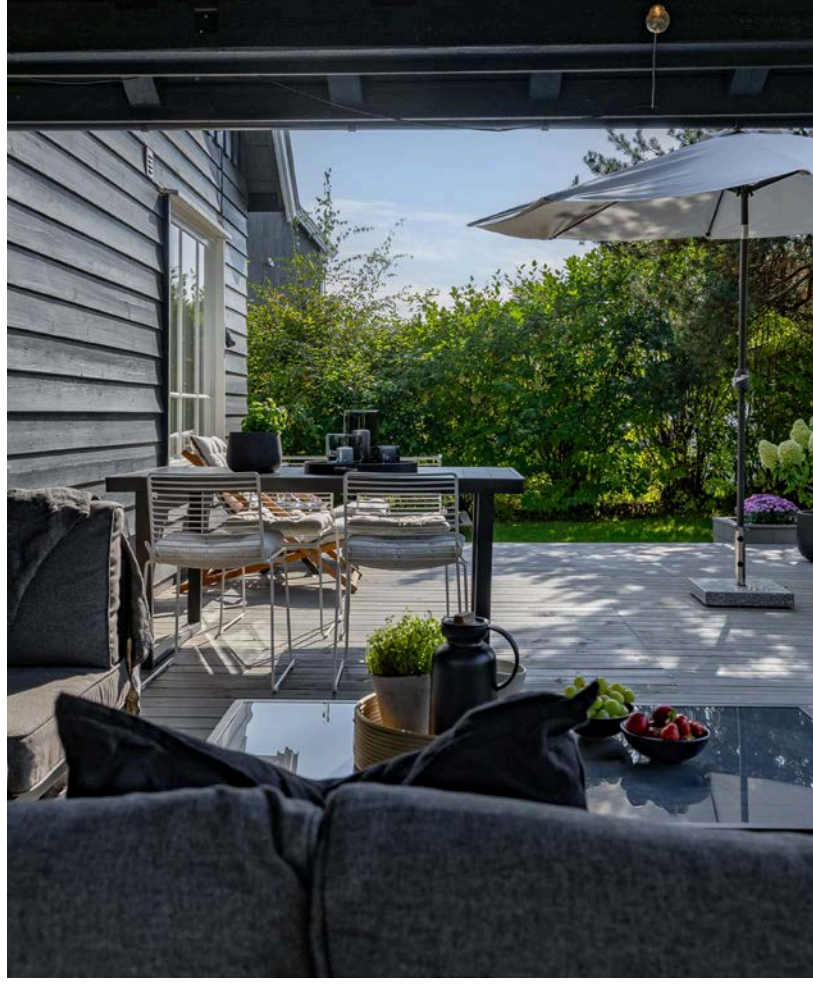


Huset har en stor og dels overbygd terrasse med god plass for flere sittegrupper. Her kan du nyte uteliv og solen hele dagen.



Flere utesoner gir et perfekt uterom på sommerhalvåret. Her kan du sitte lunt og godt under taket eller mer luftig under åpen himmel - en perfekt ramme for måltider, avslapning eller sosiale sammenkomster.









Merk terrassen sine fine plantekasser som bidrar til fine soner i uterommet.



På baksiden av huset er det også en solrik og hellebelagt uteplass med lun endevegg mot garasje. Hagen er koselig opparbeidet.





Hyggelig, gruset adkomst fra innkjøring til terrasse.





Denne koselige eiendommen bør absolutt oppleves der den ligger nært Sagtjernet på en eiendom hvor selger har ivaretatt både hagen og huset med gode oppgraderinger og løsninger.



Velkommen til visning.



# Vedlegg

# Sagtjernvegen 11 2408 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 243 m<sup>2</sup>

BRA-i: 224 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 31 BNR: 1242

Vegard Syversrud  
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no  
41544653

Sagtjernvegen 11  
2408 Elverum

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21784>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

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

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

##### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass ved kjellervindu og på soverom.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

##### Anbefalte tiltak

Bør påregne utskiftninger av gamle vinduer. Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Kostnadsestimat kun ved utskifting av vinduer med knust glass.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

## Trapp

### Oppsummering

Kjellertrappen mangler stedvis rekkverk. Trapp til kjeller med en god del slitasje.

Det mangler håndløper på vegg ved kjellertrappen.

Tg 2 på trapp mellom 1.etasje og 2.etasje er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav. Rekkverk måles til 88,5 cm.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved kjellertrapp.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrapp.

Rekkverk ved trapp mellom 1.etasje og 2.etasje anbefal montert etter krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

På befaringdagen ble det registrert sprekker, avskalling av puss innvendig og utvendig på grunnmur.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Innvendig avflassing av puss og maling på vegger registreres. Eier informerer om at ved snøsmelting kan vann forekomme i deler av kjeller. Settes i sammenheng med sviktende drenering. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Anbefalte 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.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Fuktsikringstiltak må påregnes.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering/fuktsikring er utbedret.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Det er stedvis værlitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte vridde bord. Stedvis mindre partier med noe råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drenerør.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten drenerør.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, drenerør anbefales montert ved utkast.

Mindre bulker registreres på nedløpsrør ved garasje.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

---



## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det registreres vanddrypp fra eldre vannrør i kjeller.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

### Anbefalte tiltak

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

---

## Vannbåren varme: Radiatorer.

### Oppsummering

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Eier opplyser om at regulering ved eldre radiatorer må utføres med skiftnøkkel. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu plassert i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Det ble stedvis registrert «bom» i to gulvfliser «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

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

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Gulv fremstår som flatt.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv.

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overflater i våtsonen anbefales behandlet.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Slitasje registreres ved tregulv.

Det registreres boom under fliser ved inngangsparti.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales at det blir utført radonmålinger.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.8.2024

Rapportdato  
27.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Helene Klæt Gjersheim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Roar Kandola Kolstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sagtjernvegen 11, 2408 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 31

Bruksnr: 1242

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1960

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Enebolig inntilbygget garasje. Oppført i 1960. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Murte kjellerkonstruksjoner av porebetong (siporeks). Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis. Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med liggende panel og tømmermannpanel i gavlveggene. Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Takflatene er tekket med takpanner. Opplyst om ny taktekking i ca. 2010.

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

#### TOMT

Eiertomt på ca. 1 442 m<sup>2</sup>, tomtestørrelsen må verifiseres. Del av tomt er registrert som veggrunn. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

#### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av ubehandlet betong, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av gips og trepanel.

Tak: Overflater bestående av gips og trepanel.

#### OPPVARMING

Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Boligen varmes opp med vannradiatorer tilkoblet sentralfyring med biodiesel. Tank er plassert i fyrrom. Det er peis i stuen, samt vedovn i kjellerrom.

#### RADON

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

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	96	19	0	65
2. etasje	43	43	0	0	0
Kjeller	85	85	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>243</b>	<b>224</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	46	43	3
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>3</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	96	19	Gang, trapperom/gang, bad, vaskerom, soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Garasje
2. etasje	43	40	3	Gang/trapperom/stue og 2 soverom	Raftekott
Kjeller	85	31	54	Gang/trapperom og treningsrom.	Fyrrom og kjellerrom 1 og kjellerrom 2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>243</b>	<b>167</b>	<b>76</b>		



## Kommentar til arealberegning

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

Hele arealet ved raftekott er ikke opmålt grunnet innbo og løsøre.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.</p> <p>Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p> <p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.</p> <p>Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Støpt betonggulv i kjeller uten etablert fuktsperre.

Grunnmur utvendig pusset. Grunnmur innvendig pusset og malt i kjeller.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller Annet

Murte kjellerkonstruksjoner av porebetong (siporeks)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringdagen ble det registrert sprekker, avskalling av puss innvendig og utvendig på grunnmur.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## 6.3 Rom under terreng



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg/mugg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Type rom under terreng Grovkjeller

Overflater kjeller bestående av: Tak med trebord. Vegger med pusset og malte betongvegger. Støpt betonggulv.

Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, delevegg i tre, tredører, vinduer og treflere satt mot betong-/murfalser.

Enkelte veggventiler. Det er etablert en avfukter i kjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja





Eier opplyser at ved snøsmelting kan det trenge vann inn gjennom vegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Innvendig avflassing av puss og maling på vegger registreres. Eier informerer om at ved snøsmelting kan vann forekomme i deler av kjeller. Settes i sammenheng med sviktende drenering. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Fuktsikringstiltak må påregnes.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering/fuktsikring er utbedret.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser delvis overbygget terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng.

Type	Terrasse
------	----------

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng.

Bjelkelag og gulv oppført i impregneret trevirke. Fundamenter er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Eier opplyser om etablering terrasse og trapp ved inngangsparti i 2022.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Fundamenter er ikke synlig for inspeksjon. Ukjent vedrørende isolering ved fundamenter.



Viser trapp ved inngangsparti.

## 6.5 Vinduer og dører



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

### Beskrivelse

Vindu med ett lags glass i kjeller. Varevinduer, 1+1 glass. Takvindu med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med dobbel dør. Eldre tofløyet ytterdør i kjeller. Slett ytterdør med elektronisk dørlås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om skifte av ytterdør. Påvist isolerglass ved takvindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Viser sprekk i glass ved soveromsvindu.



Viser sprekk i glass ved kjellervindu.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist sprekk i vindusglass ved kjellervindu og på soverom.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karm og foringer, trolig pga. kondens.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør påregne utskiftninger av gamle vinduer. Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Kostnadsestimat kun ved utskifting av vinduer med knust glass.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Yttervegger



Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med sagflis og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja





Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.



Det registreres stedvis sprekker i bord og ved skjøter ved kledning.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte vridde bord. Stedvis mindre partier med noe råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft med adkomst via luke i himling.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Loft isolert med sagflis. Lufting igjennom ventiler i gavivegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Det ble registrert enkelte fuktskjolder ved undertak, det ble ikke målt forhøyde verdier.	

## 6.8 Renner og nedløp



Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drensør på utkast.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drensør.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten drensør.	
Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, drensør anbefales montert ved utkast.	
Mindre bulker registreres på nedløpsrør ved garasje.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Himling isolert med flis.	
Lufting igjennom ventiler i gavveggene. Loft/takkonstruksjon over hanebjelke er besiktiget fra loftsluke.	

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

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Saltak takkonstruksjon tekket med takpanner.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men eksakt alder på denne er ukjent. Opplyst tekking fra ca.2010 i tidligere salgsoppgave.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Utstyr på tak





Viser snøfangere

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak** **TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



Viser takstige og feieplattform

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det registreres skjevheter ved kjellergulv. Ikke målt planhetsavvik i kjeller.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue 1.etasje

Type pipe	Element, Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser mindre sprekk i overgang mot benk.

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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

Eier opplyser om kontroll fra brannvesen. Ingen avvik ble registrert.



Viser helbeslått pipe over tak.

## 6.14 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH opplyst fra 2022. Underskap og høyskap. Innredning med slette fronter. Antatt kompositt benkeplater. Rustfri kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjø- og frysenskap. Integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



## 6.15 Lovlighet

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

## 6.16 Trapp



Viser trapp mellom 1.etasje og kjeller.

### Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt tretrapp fra byggeår.

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trinn, rekkverk og håndløper i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av trapp

TG-3

Kjellertrappen mangler stedvis rekkverk. Trapp til kjeller med en god del slitasje.

Det mangler håndløper på vegg ved kjellertrappen.

Tg 2 på trapp mellom 1.etasje og 2.etasje er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav. Rekkverk måles til 88,5 cm.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved kjellertrapp.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrapp.

Rekkverk ved trapp mellom 1.etasje og 2.etasje anbefal montert etter krav.



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.17 Avløpsrør



Viser avløpsrør og stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, badet og vaskerom. Ikke fremlagt noen dokumentasjon på utskifting av avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.18 Vannledninger



Det registreres irr og mindre drypplekkasjer på rør i kjeller.



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler i kjeller.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, vaskerom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Er det etablert fordelserskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Ja

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

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

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det registreres vanddrypp fra eldre vannrør i kjeller.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

6.19 Elektrisk





Viser sikringsskap plassert i 2.etasje.



Viser kursfortegnelse ved skap i 2.etasje

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

Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Eier opplyser at det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 26.04.22. Ingen avvik ble registrert.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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



Viser sikringsskap plassert i fyrrom i kjeller.

## 6.20 Vannbåren varme: Radiatorer.



Det er etablert en nyere radiator i gang.

Type anlegg	Radiatorer
Eier opplyser om etablert rør i gulv på badet som kan påkobles. Ikke tilkoblet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at en radiator ved gang er byttet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

### Oppsummering av vannbåren varme

**TG-2**

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Eier opplyser om at regulering ved eldre radiatorer må utføres med skiftnøkkel. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Levetid på vannbårene varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.



Det registreres stedvis irr og rust på koblinger.

## 6.21 Varmesentral



Viser oljefyr og varmtvannsbereider plassert i fyrrom.

Type anlegg	Oljefyr
Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorene tilkoblet sentralfyr og suppleres med vedfyring.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om bytte filter og justering i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	





Viser oljetanker i kjeller.

## 6.22 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert i fyrrom.

Plassering bereder

Fyrrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1992

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.24 Våtrom: Bad



Viser sluk i dusjsjonen.



Viser toalett med innebygget systerne og badekar.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med gips. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Totalrenovering av bad utført i 2021. Eier opplyser om arbeid på badet er utført på egeninnsats.

Fremlagt bilder tatt under oppføring.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser baderomsinnredning og dusjsone.

### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu plassert i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Det ble stedvis registrert «bom» i to gulvfliser «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

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

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det registreres slukmansjett og klemring ved sluk. Hele klemringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga silikon.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, badekar, dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja



Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring. Elektrisk arbeid utført av Eltera AS.

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



Viser installasjoner på vaskerom.

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med gips og himling. Oppvarmet med panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om etablert vaskerom i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei



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



Pga flislim er det ikke mulig å fullverdig kontrollere klemring eller bruk av membran.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarett. Gulv fremstår som flatt.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv.

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

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Overflater i våtsonen anbefales behandlet.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Etablert innredning med kum, ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.	

## 6.26 Øvrig: Innvendige overflater





Det registreres sprekker i tregulv.

#### Beskrivelse

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av ubehandlet betong, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av gips og trepanel.

Tak: Overflater bestående av gips og trepanel.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Slitasje registreres ved tregulv.

Det registreres boom under fliser ved inngangsparti.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.27 Øvrig: Radon

#### Beskrivelse

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

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales at det blir utført radonmålinger.

## 6.28 Øvrig: Garasje

#### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert en treport med portåpner. Innvendig med plater på vegger. Malte plater ved himling. Innlagt lys og strøm. Montert elbil lader.

## 6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240343	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Helene Klæt Gjersheim	Roar Kandola Kolstad
<b>Gateadresse</b>	
Sagtjernvegen 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2408
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240343

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKG, RKK

1



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vermekabler i gulv og elektriske arbeider er utført av Eltera AS.
Arbeid utført av	Eltera AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Lagt tre lag smøremembran på gulv og vegger på bad, og gulv i vaskerom. Nye sluk i gulv på bad og vaskerom.
-------------	---

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye vann og avløpsrør til bad, kjøkken og vaskerom.

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnsig i udrenert kjeller ved snøsmelting om våren og ved store nedbørmengder.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Litt sprekker i puss på grunnmur. Noe skjevheter i gulv rundt pipe. Huset er bygget i 1959.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Nytt sikringssskap i kjeller. Montert elbillader i garasje.
Arbeid utført av	Eltera AS

Filer

[faktura\\_nr\\_17994\\_270223\\_vedlegg \(1\).pdf](#)

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	Elsikkerhet Norge AS: Tilsyn og kontroll av elektrisk anlegg 26.04.2024.
-------------	--

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Zaptec-lader i garasje. Installert av Eltera AS juni 2023.

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, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert snøfangere på tak-egeninnsats Bygget ny veranda.

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

Document reference: 1211240343

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
helene klæt gjersheim	907e9986e1bf25005822711 807916a3a42382699	11.09.2024 10:00:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Kolstad	385309d627139c38562cce 9f8511c023ab5f4560	15.08.2024 19:50:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240343

- 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>

# Sagtjernvegen 11

Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Norblokkene Linje B61	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

## Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	19 min 1.5 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	13 min 0.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3 km
Terningen Arena	6 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Trysilvegen	13 min
AMFI Elverum	15 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

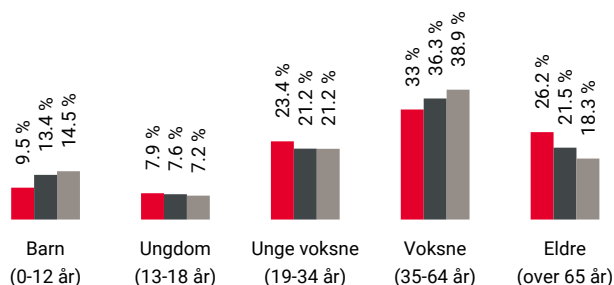
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret vest	1 018	559
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...18 min 120 barn	1.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	5 min 2.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	5 min 3.4 km


## Dagligvare

Kiwi Ydalir PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	16 min 1.1 km


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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

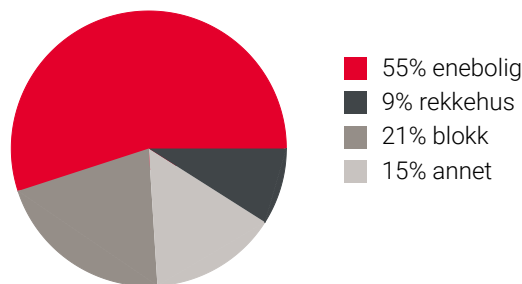
 Sagtjernet sandvolleyballbane 8 min   
Sandvolleyball 0.6 km

 Søbakken skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

 Paulsbyen Gym 17 min 

 Sprek365 Elverum 17 min 

## Boligmasse

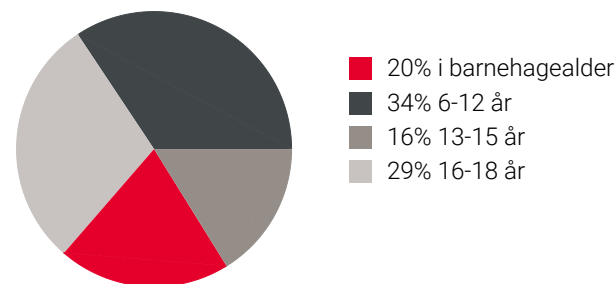


## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 17 min 

 Apotek 1 Ydalir Elverum 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

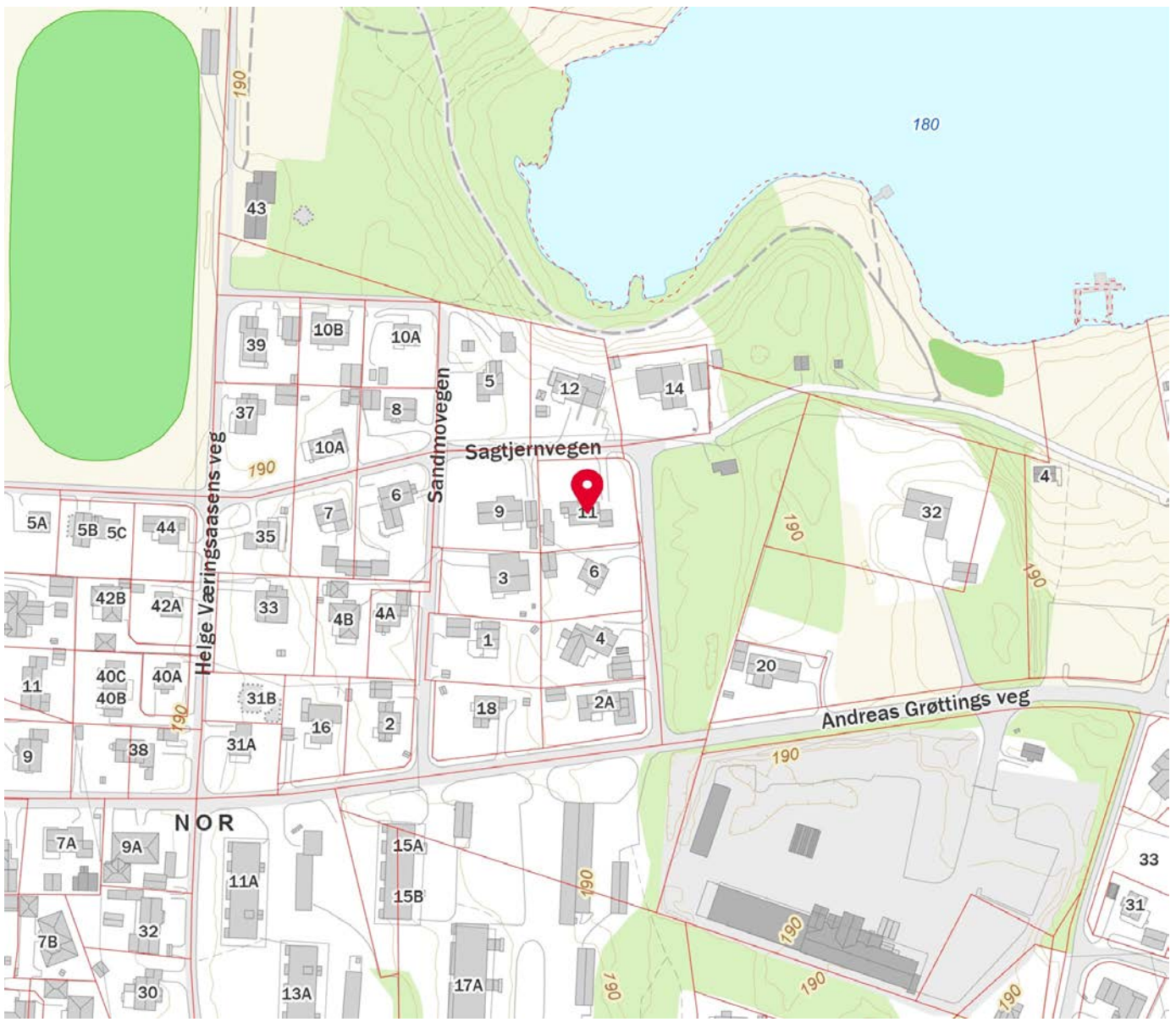
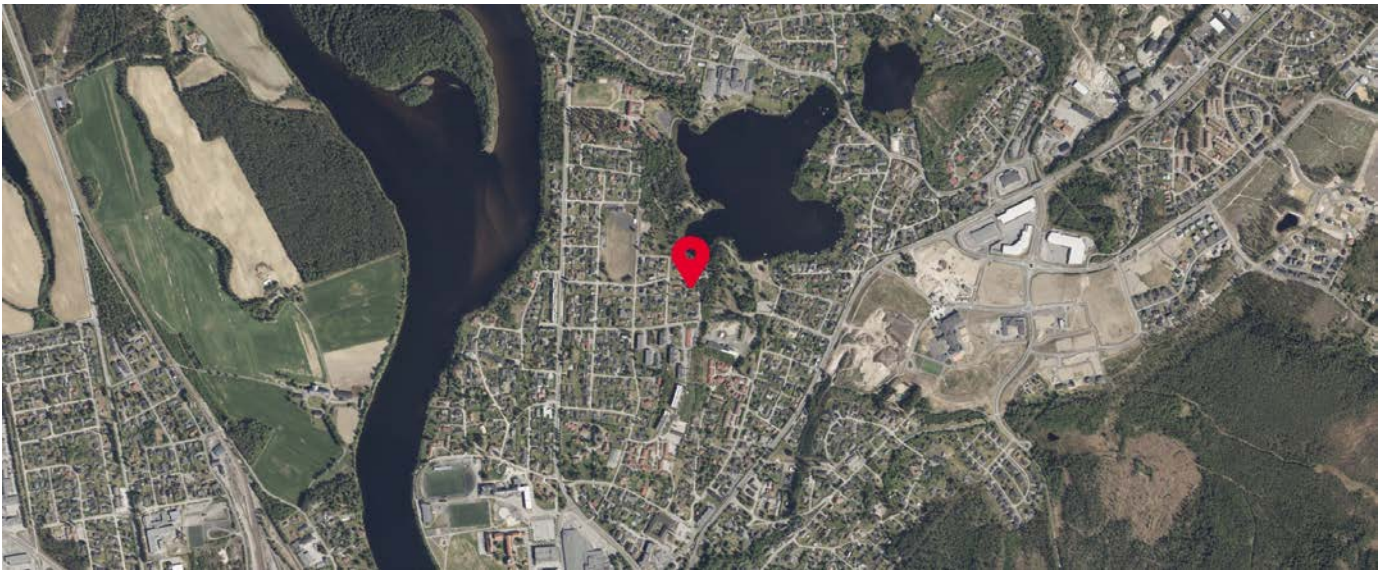
53%

 Nordleiret vest  
 Elverum  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sagtjernvegen 11  
2408 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Inger Anne Stene

**Telefon:** 924 08 140  
**E-post:** inger.anne.stene@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre