



aktiv.

Linneavegen 47, 2409 ELVERUM

**Lys, lettstelt og helhetlig leilighet  
på ett plan med solrik terrasse og  
hage. Tilhørende garasje.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 614 254,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 475 494,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 874,-  
**Selger:** Heidi Nygård

**Salgsobjekt:** Del av tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total:** 59/84 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 27942 m<sup>2</sup>

**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 284  
**Andelsnr.:** 47

**Oppdragsnr.:** 1211240261

## Ditt nye hjem?

Her kan vi presentere en fin og gjennomført bolig på ett plan med en veldisponert og godt utnyttet planløsning. Boligen har bl.a god takhøyde og skråtak i flere rom.

Den lettstelte planløsningen har et funksjonelt plassert kjøkken og godt med vinduer som slipper inn dagslyset. Det strøkne baderommet ble pusset opp i 2022.

I tillegg gir den romslige terrassen og usjenerte hagen en herlig uteplass. Dette er et hjem du kan flytte rett inn i, og alle rom har et samstemt og moderne uttrykk.

Borettslaget er veldrevet og populært og ligger nær både skog og Glomma. Ingen gjennomgangstrafikk. Herfra kan du gå til barneskole og barnehage, samt dagligvarebutikk med post, og det er kort vei til bymarka i Stavåsen med flotte turstier og skiløyper.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	59
Budskjema .....	69

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 84 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

### Halvpart av tomannsbolig

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>.

Stue/spisestue, kjøkken , bad/vaskerom, 2 soverom, gang.

TBA: 29 m<sup>2</sup>.

Terrasse.

### Garasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup>.

Garasje plass.

### Tomt

Fellesområdet er fint opparbeidet med gressplen, felles lekeområde, grøntanlegg, samt asfalterte adkomststier og gjesteparkering. Det er også felles garasjeanlegg og felles boder for beboerne.

Leiligheten ligger fint til i borettslaget uten gjenboere og med en skjermet og fin hagedel. Hagen utenfor terrassen er opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekk mot naboer og endevegg, samt prydbusker og prydtrær. Dette gir et koselig og lunt uteområde. Terrassen har god størrelse og god plass for utemøbler og grill. Her ute er det montert markise.

### Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i borettslaget, som er et populært og familievennlig område på Søbakken. Fra boligen er det ca. 3 km til sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kafeer, restauranter, forretninger, kino, sykehus, idrettshaller og alle øvrige servicetilbud. Rett ved fellestomten er det fine friareal og skogområder for tur og trening. I kort gangveg unna hjemmet finner du Glomma med bade- og fiskemuligheter, samt til barneskole og dagligvarebutikk med post i butikk.

Det er flere barnehager i bydelen og med gang- og sykkelsti langs hovedveien kommer du enkelt til daglige gjøremål i sentrum, videre til skysstasjonen på Vestad og til Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg. Bymarka i Stavåsen ligger like ved og er kjent for sine gode tur- og treningsmuligheter gjennom hele året. Her er det flotte sykkel- og løpestier på sommerhalvåret som bl.a. tar deg opp til Stavåsdammen med badeplass og friområder. I Stavåsen er det også lysløype på vinterstid. Ønsker du å benytte deg av bybussen så stopper den i nærheten av borettslaget.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Ukjent vedr fundamentering. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, fremstår isolert med mineralull. Saltak teknet med papp, tekking fremstår fra opprinnelig byggeår.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Vinduer: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer må justeres.
- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag under terrassedør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Utvendig > Utvendige trapper: Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Overflatebehandlinger med slitasje, avflassinger og vedlikeholdsbehov.

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

-Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Drenasje for innbygget sisterner kunne ikke påvises. Manglende fuging bak servant mot vegg.

-Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med ventil i himling, avkast fremstår ført over tak, tilluft via åpen dør.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser etc som tildekker grunnmurer. Byggegropp fremstår uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

-Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere fliser i gang er løse (flisbom) Påvist glippe ved laminatgulvet mellom kjøkken og stue. Overflater med preg av ufagmessig utførelse samt bruksslitasje. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

-Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med justeringsbehov. Enkelte dører må justeres. Enkelte dører må justeres. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skapdør med avrevet hengsle. Manglende endeforsegling på benkeplate. Ufagmessig skjøting av benkeplate. Manglende sokkel mot gulv. Skuffefront med borehull. Manglende endemansjetter ved rørvlutninger varerør i kjøkkenbenk. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, ikke krav ved byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Manglende endemansjetter ved rørvlutninger varerør i kjøkkenbenk. Stoppekran ikke merket.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

-Tomteforhold > Terrengforhold: Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet vannrører inn til leiligheten .Rivde alt , så badet er bygd opp igjen fra bunn

Arbeid utført av: T Hansen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt ble byttet ut.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det gjelder hele Boretslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: All el-anlegget på bedet er byttet.

Arbeid utført av: T Hansen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etter bygging av nytt bad.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: På parkeringen neders ved garasjene.

Tilleggs kommentar:

Noen verandabord må byttes ut. Varmekablene i gangen har aldri vært tilkoblet(ikke da jeg flytta hit heller). Dimming i stua funker ikke. Må skifte en sikring inne i kontakta på veggen. Nytt kjøkken i 2022, bare interiør.

### **Innhold**

Overbygd inngangsparti, gang, soverom, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken med utgang til terrasse.

Egen garasje med automatisk portåpner.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022 - 2022 Nye vannledninger rundt på eiendommen og inn i hver leilighet, nye hovedstoppekraner, nye rør til bad, nye sluk og lagt skjulte rør til wc og vaskemaskin på alle bad.

2019 - 2019 Skifte av levegger og rekkverk.

2015 - 2015 Nye garasjer til alle andelseierne.

2012 - 2012 Utvendig maling.

2010 - 2011 Rehab. og asfaltering av området i brl

2010 - 2011 Nye motor varmere.

2007 - 2008 Etterisolering av tak 3- og 4-roms leil.

2000 - 2000 Utskifting av vinduer. Kabel-tv opplegg

2000 - 2001 Komplette etterisolering av alle fasader.

2000 - 2000 Ny utvending kledning.

1997 - 1997 Oppført 5 nye garasjer.

1996 - 1996 Skiftet entredører.

### **Parkering**

Tilhørende garasje i felles garasjeanlegg. Forøvrig gjesteparkering med biloppstillingsplasser på fellestomten. Borettslaget har parkeringsplasser med el-billader.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

7290863

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1997, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Ny kontroll er forfalt.



## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet. Det er installert varmekabler i vindfang/gang og bad/vaskerom.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr1 850 000

### Formuesverdi primær

Kr 499 011 pr. 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 896 242 pr. 31.12.2022.

### Andre utgifter

Strøm og innboforsikring etc. Utgiftene på dette vil variere ut fra hvilke abonnement og avtale man har.

### 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.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Per 04.06.2024 utgjør de månedlige felleskostnadene kr 5 874,-. Av disse går kr. 600,- til garasje, ca. kr. 2 943,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 392,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr. 1 939,- dekker bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv/internett, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene kan variere over tid, og justeres i forhold til borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist justert med 33% den 01.01.2023.

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 614 254,-

#### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenr. OBOS01-98207954527

Annuitetslån med 12 terminer per år.

Restsaldo kr. 34 475 623,-

Restløpetid: 37 år og 4 md.

Rente: 5,75%

Beløp, restløpetid og renteinformasjon ovenfor er opplyst per 04.06.2024. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### **Andel fellesformue**

Kr 53 110,-

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Strandmoen Borettslag

#### **Andelsnummer**

47

#### **Om borettslaget**

AL Strandmoen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 462 323, og består av 48 andelsleiligheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai.

Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### **Regnskap**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 3 440 405,-.  
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 17 327 244,-.  
Dette ga et negativt årsresultat i 2022 på kr. -13 886 839,-.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr. 2 982 638,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Negativ likviditet skyldes leverandørgjeld som forfaller i 2023.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

#### **Dyrehold**

Iht. borettslagets husordensregler er det bare tillatt å holde hund etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Det er ikke tillatt å bygge spesielle hundegårder. Det er tillatt å holde katt forutsatt at andre andelseiere ikke sjeneres. Hannkatter bør kastreres.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Obos Bbl

## Eierskiftegebyr

Kr 6 385,-

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 284 i Elverum kommune.

Andelsnr. 47 i Strandmoen Borettslag med orgnr. 954462323.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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

3420/25/284:

07.12.1981 - Dokumentnr: 7063 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK

05.02.1974 - Dokumentnr: 846 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3420 Gnr:25 Bnr:66

AREAL: 28.058 m2

10.02.1976 - Dokumentnr: 818 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3420 Gnr:25 Bnr:401

AREAL: 69 M2

01.01.2020 - Dokumentnr: 850193 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0427 Gnr:25 Bnr:284

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1975. Det er i denne anmerket mangler i forhold til noe utvendig planering.

Det ble utstedt ferdigattest for garasjerekker i 2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det minste soverommet definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Rommet er likevel inntatt som primærrom/-areal i takstrappert.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei via felles privat vegsystem. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Strandmoen, fra 1972.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger, kjørevei og annet friområde. Den omfattes også av reguleringsplan for gang- og sykkelveg i Strandbygda, fra 1992. Reguleringsformål er fellesbestemmelser, offentlig trafikkområder og spesialområder.

Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplan for Elverum byområde, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Området nord for borettslagets eiendom er regulert til LNF-område med hensynsone landbruk.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. 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 tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og

avgiftskrav.

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

614 254 (Andel av fellesgjeld)

2 464 254 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 475 494 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

### **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 på 2,5 % av salgssummen (inkl. fellesgjeld), minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.750,-) og innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Utlegg utgjør kr 500,- (tinglysing av sikringsobligasjon). 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**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
[line.strom@aktiv.no](mailto:line.strom@aktiv.no)  
Tlf: 970 94 147

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

### **Salgsoppgavedato**

18.06.2024





Velkommen til Søbakken og Linneavegen 47!



En innbydende og luftig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, med gode boforhold i et trivelig og rolig borettslag.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



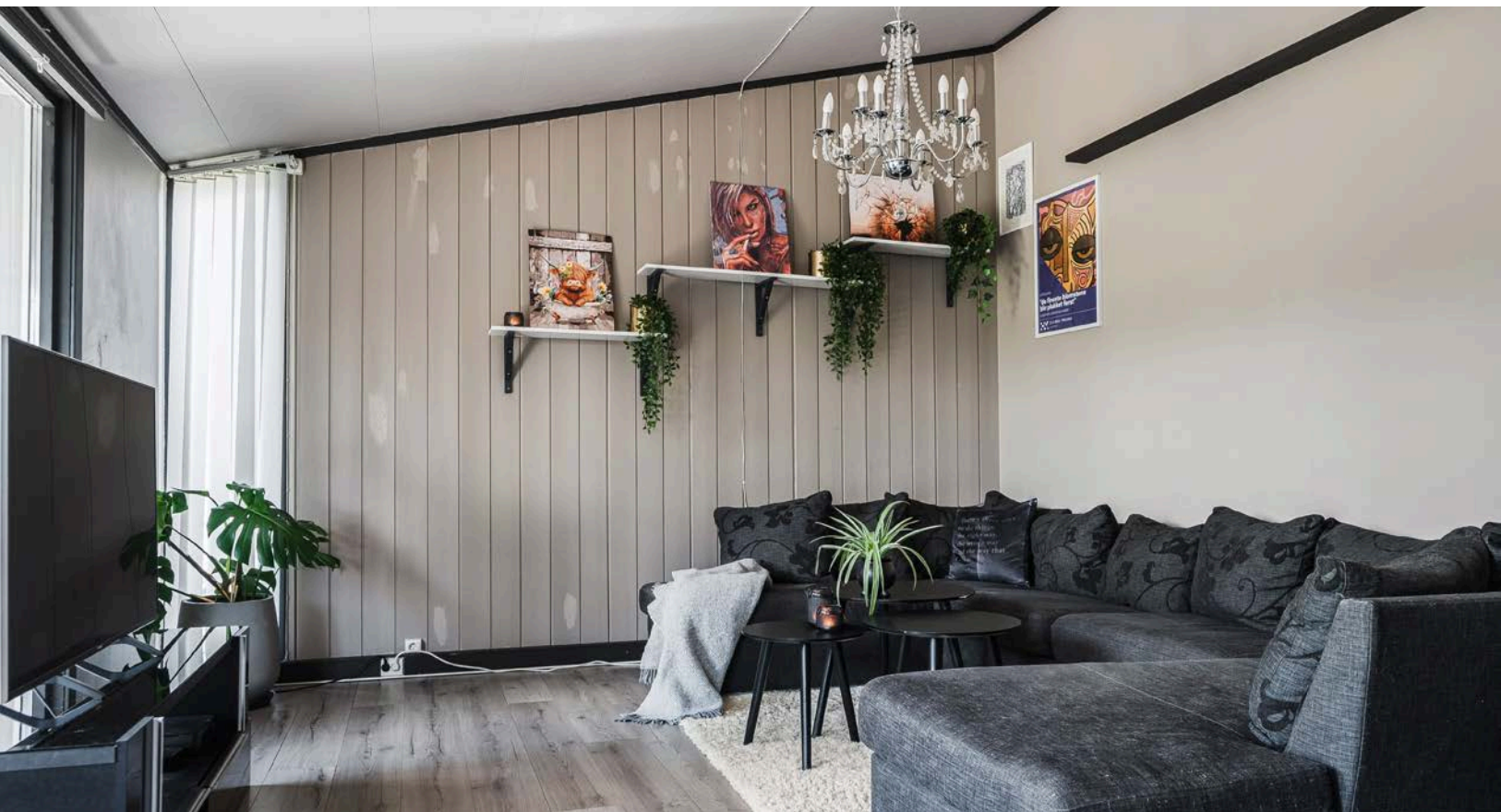
Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og jakker.



Herfra har du adkomst til 2 soverom og bad/vaskerom, samt åpen løsning mot stue og kjøkken.



Stua er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom. God standard med laminat på gulv, malte plater, strietapet og panel på veggene og lyse plater i himlingen.



Stua har god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



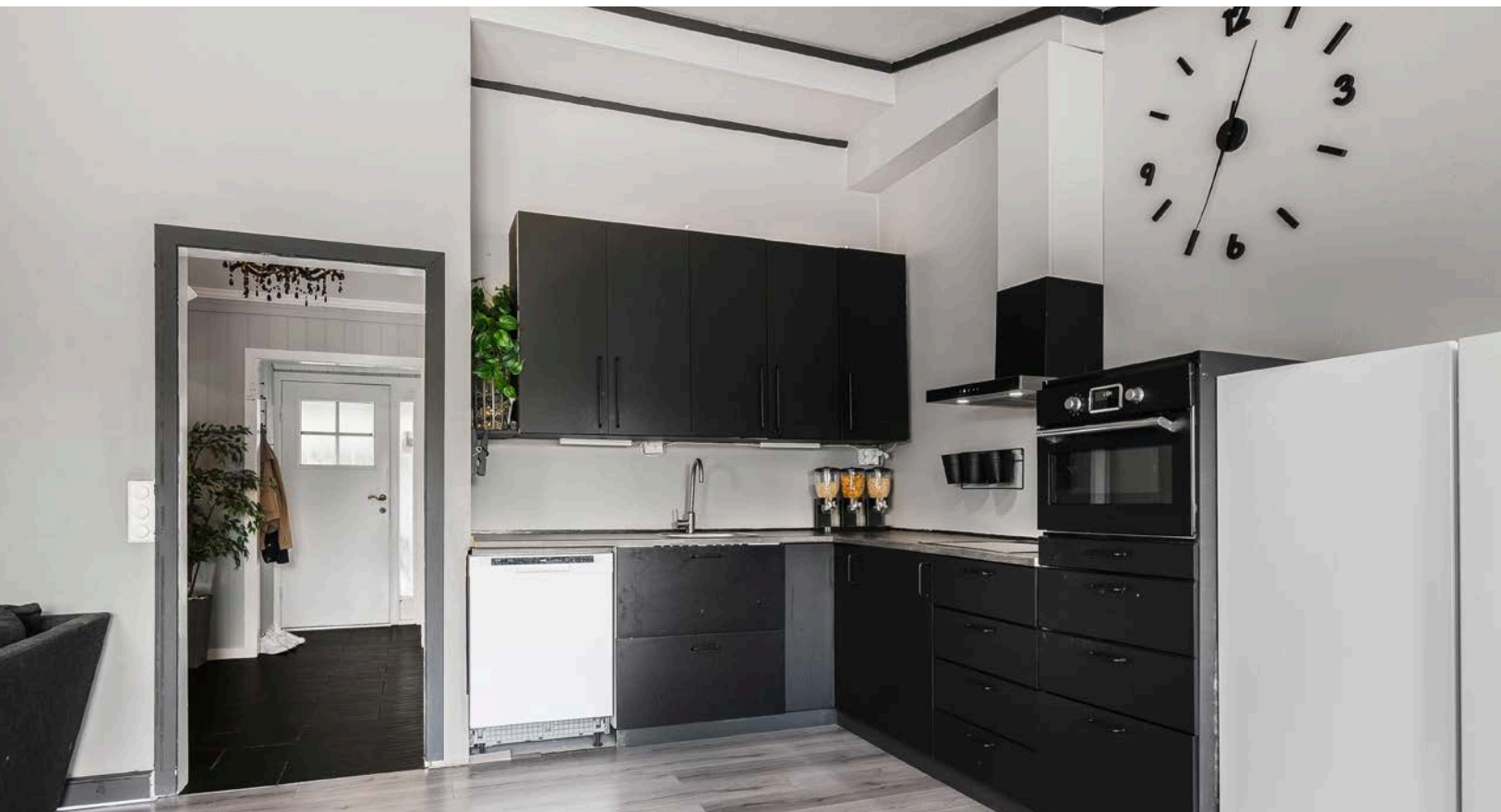
De store vindusflatene ut mot terrassen sørger for rikelig med naturlig innlys.



Fra stua har du utgang til en stor, flott og solrik sydvendt terrasse på ca. 29 kvm.



Lysinnslipet sammen med den ekstra gode takhøyden, bidrar til en god og luftig romfølelse.



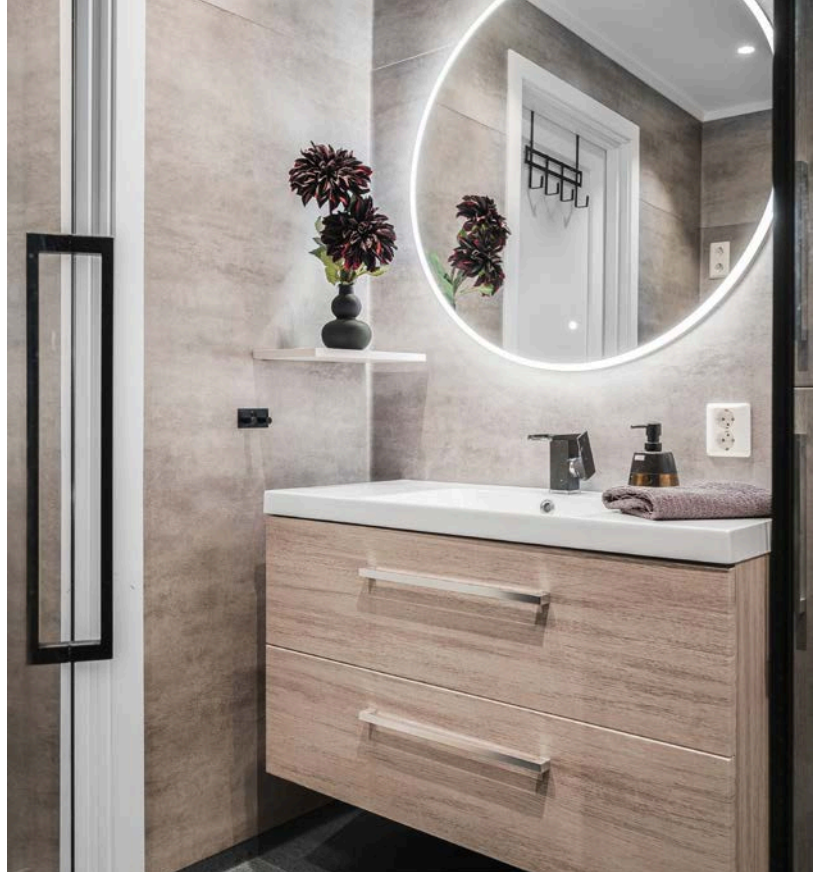
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stua. Et stilrent og moderne kjøkken som var nytt i 2023.



Innredning med laminerte fronter og skrog, laminert benkeplate og malte plater i benkerygg. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.



Flott baderom fra 2022 med belegg på gulv og vegger. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.



Fin baderomsinnredning med servant på underskap og speil med belysning over.

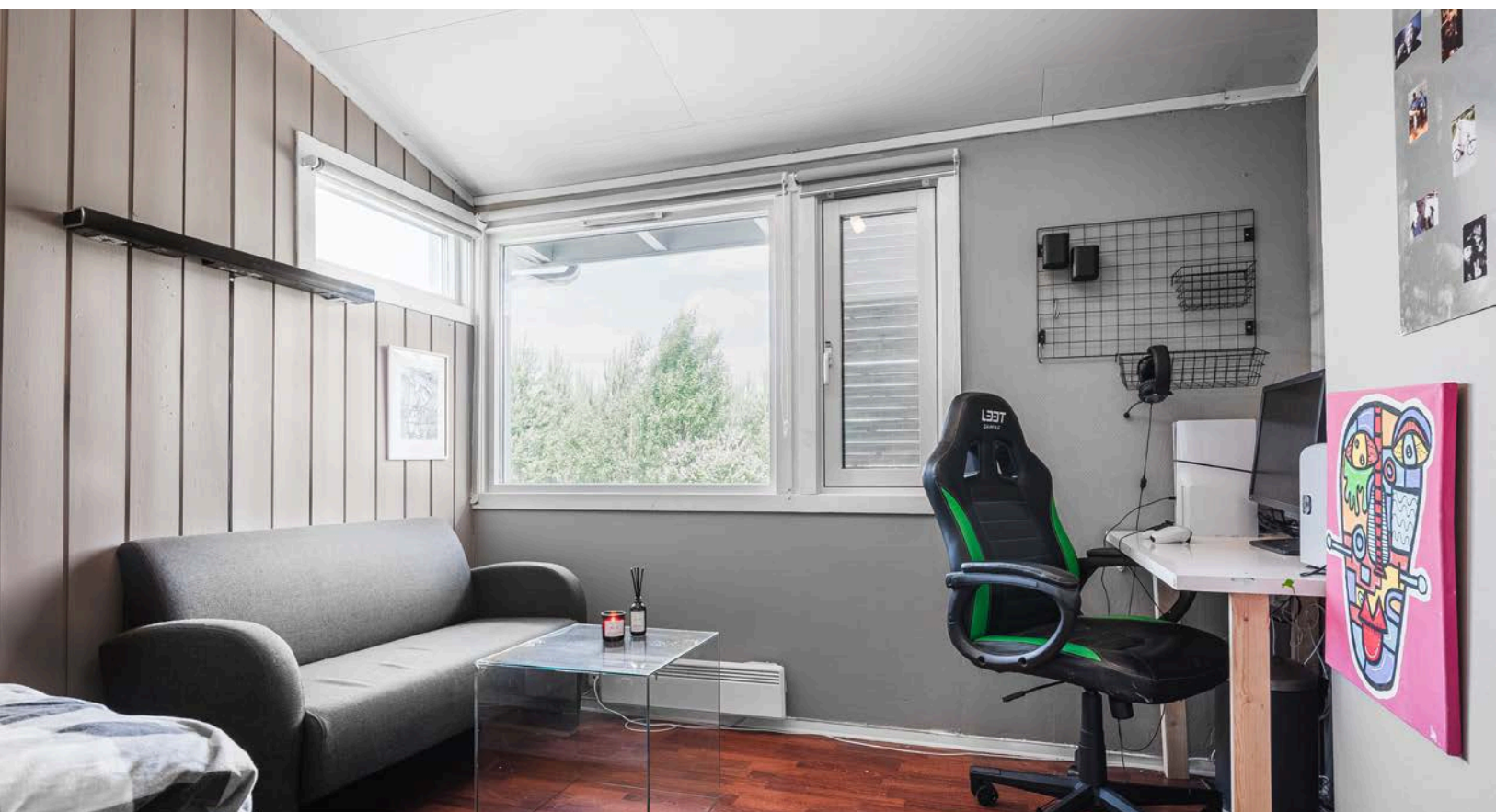


Badet har installasjoner med veggmontert toalett, dusjhjørne med fossefalldusj og glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.





Soverom 1 har god takhøyde, vegger med panel og tapet og laminatgulv.



Rommet har god plass til å innrede etter eget ønske og behov.



Soverom 2 er innredet med dobbeltseng. Rommet er omgjort fra bod og er ikke godkjent for varig opphold.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk/levegger mot naboileigheter.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold på sommerstid. Fra terrassen har du også videre adkomst til borettslagets pent opparbeidede og grønne fellesarealer.



Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.








Velkommen til en hyggelig visning!



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Halvpart av 2-mannsbolig
-  Linneavegen 47, 2409 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 25, bnr. 284
-  # Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 20243-1950

Referansenummer: TB7415

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggtakst Elverum AS

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

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

### Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Halvpert av 2-mannsbolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med papp, tekking fremstår fra opprinnelig byggeår. Undertak fremstår utført med bordtak. Malte vindskier med vindskiebeslag. Takflater uten snøfangere. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, fremstår isolert med mineralull. Kledningen fremstår uten lufting, gjennomgående klelekt som hindrer noe av luftfunksjonen. Musebånd ikke påvist. Ukjent vedrørende sist utvendig overflatebehandling. Skillevegg mot naboelighet antatt utført som bindingsverksvegger etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Opplyst om ny vanntilførsel ført igjennom brannskille mellom boenhetene, dokumentasjon av utførelsen må fremlegges. Terrasse mot syd utført med impregnerte gulvbord. Rekkverk av ukjent alder, oppført med impregnerte materialer. Levegger ved gavl og mot naboelighet. Ukjent vedr fundamentering. Ukjent vedr overflatebehandlinger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med malte speildører opplyst fra 2017. Karmer og dørterskler ved innvendige dører fra 2017.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Baderom opplyst fra 2022. Gulv med belegg og oppbrett bak belegg på vegg. Vegger med belegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, veggmontert WC og dusjvegger med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. tilluft med åpen dør. Opplyst rehabilitert bad med innkjøpte tjenester i borettslagets regi. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken opplyst fra 2023. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Ventilator med avkast over tak. Opplyst utført som egeninnsats. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap i hovedsak med porselensikringer og enkelte automatsikringer plassert i entre. En-fase 230V anlegg med 35A hovedsikring. Kurser med felles jordfeilbryter. Ledningsnett av blandet alder, dels åpent og skjult sprednett. Elektrisk gulvvarme på bad og gang. Downlights på baderom. Flere lampepunkt med dimmefunksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PEX (i fordelerskap), stoppekran montert i fordelingskap. Opplyst om nytt vanninntak fra 2022. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår med PVC-plast fra opprinnelig byggeår. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

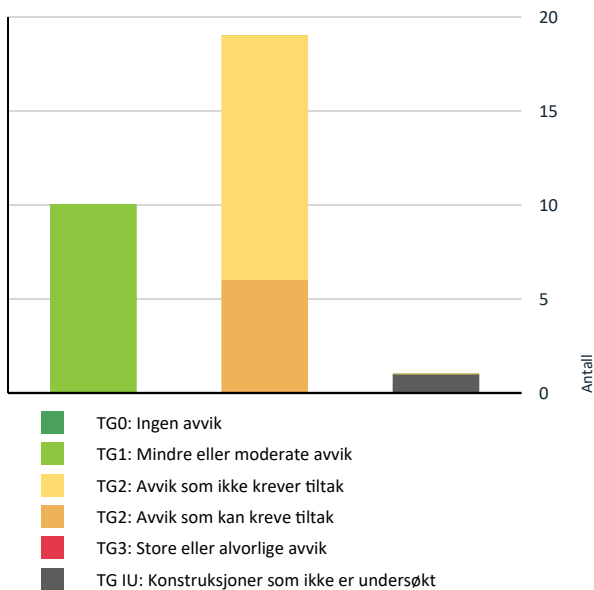
[Gå til side](#)

### Halvpert av 2-mannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.
- ### Garasje
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

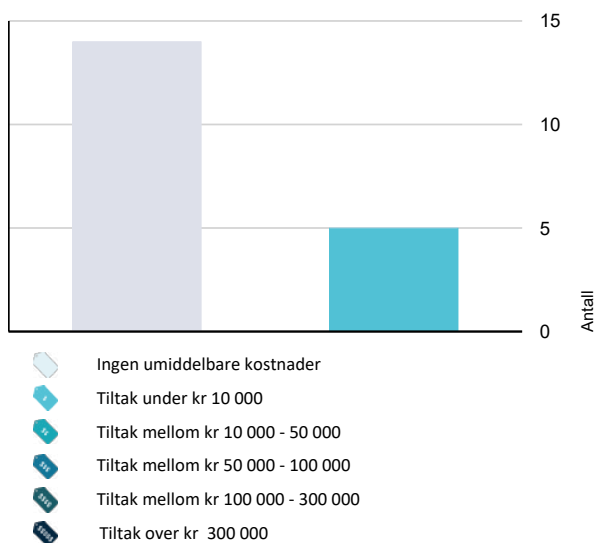
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.  
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.  
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.  
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av 2-mannsbolig

<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## HALVPART AV 2-MANNSBOLIG

### Byggeår

1975

### Kommentar

Opplyst byggeår 1975

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Opplyst om oppussing av bad fra 2022 i borettslagets regi.
2022	Modernisering	Opplyst rehabilitering av røropplegg i regi av OBOS Prosjekt med nytt vanninntak, bereder, fordelerskap og vannførende rørledninger.

## UTVENDIG

### Taktekking

Saltak teknet med papp, tekking fremstår fra opprinnelig byggeår. Undertak fremstår utført med bordtak. Malte vindskier med vindskiebeslag. Takflater uten snøfangere.

### Vurdering av avvik:

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

Vindskier med vedlikeholdsbehov. Takflater med noe omfang av mose/algevekster. Tekkingens alder er ukjent men antas å ha oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Ingen påviste tegn til skader eller lekkasjer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med utskiftning av tekkematerialet i nær fremtid. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall antatt fra byggeåret. Nedløp antatt tilknyttet lokalt overvannsnett. Isbord med metallbeslag. Takflater uten snøfangere.

### Vurdering av avvik:

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

Nedløp med noe deformasjoner grunnet frostekspansjon. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Behov for utskiftninger av enkelte nedløpsrør. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, antatt utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, fremstår isolert med mineralull. Kledningen fremstår uten lufting, gjennomgående klemløst som hindrer noe av luftfunksjonen. Musebånd ikke påvist. Ukjent vedrørende sist utvendig overflatebehandling. Skillevegg mot naboleilighet antatt utført som bindingsverksvegger etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Opplyst om ny vanntilførsel ført igjennom brannskille mellom boenhetene, dokumentasjon av utførelsen må fremlegges.

### Vurdering av avvik:

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

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Ukjent vedrørende sist utvendig overflatebehandling. Enkelte kledningsbord med noe oppsprekking, malingavflassing og lokal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Kledningsbord med vedlikeholdsbehov, ny utvendig malebehandling må påregnes. Behov for vedlikehold og lokale utbedringer i regi av borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon med sperretaksløsning. Undertak med bordtak. Underside av takkonstruksjonen uten tilkomst, vurdert takkonstruksjoner fra innvendige rom. Skråhimlinger fremstår isolert med mineralull. Kaldtloft og skråhimlinger luftet via luftespalter ved underkledninger samt ved mønelyrer. Luftespalter uten synlig insektsnetting. Brannsikring mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen tegn umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales. Adkomst til loftsrom anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av nyere dato, vinduer antatt fra 2000. Nedre vannbrett med metallbeslag. Enkelte vinduer med lufteventil i karm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tettelister med skader ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Vinduer med noe justeringsbehov. Enkelte vinduer med tegn etter kondens.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt og glass sidefelt av ukjent alder. Terrassedør med glassfelt fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende beslag under terrassedør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedringer av dører iht til avvik anbefales. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Terrasse mot syd utført med impregnerte gulvbord. Rekkverk av ukjent alder, oppført med impregnerte materialer. Levegger ved gavl og mot naboleilighet. Ukjent vedr fundamentering. Ukjent vedr overflatebehandlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Overflatebehandlinger med slitasje, avflassinger og vedlikeholdsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Evt kostnader for vedlikehold anses å ligge under borettslagets ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti med forlengelse av tak med adkomst fra asfaltert uteområde. Tretrapp med ett trinn plassert på terreng. Treplattung plassert på betongplattung. Overbygg teknet med papp. Renner og nedløp i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med vedlikeholdsbehov.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Kostnader anses å ligge under borettslagets ansvar

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte plater, malt strietapet og malt panel. Himlinger med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fleire fliser i gang er løse (flisbom) Påvist glippe ved laminatgulvet mellom kjøkken og stue. Overflater med preg av ufagmessig utførelse samt bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger ved gulvoverflater må påregnes. Øvrig overflater anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnader for utbedringer er ikke medtatt da det avhenger av løsningsvalg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom/stue og soverom/boder med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TC 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Evt radonmålinger forutsettes utført i regi av borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Innvendige dører

Innerdører med malte speildører opplyst fra 2017. Karmer og dørterskler ved innvendige dører fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom opplyst fra 2022. Gulv med belegg og oppbrett bak belegg på vegg. Vegger med belegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, veggmontert WC og dusjvegger med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. tilluft med åpen dør. Opplyst rehabilitert bad med innkjøpte tjenester i borettslagets regi. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TC 1 Overflater vegger og himling

Vegger med belegg. Himling med himlingsplater og downlights.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TC 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett bak belegg på vegg. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 54 mm (34 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TC 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak belegg på vegg. Vegger med belegg. Belegg ført under klemring mot slukpotte. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



Belegg ført under klemring mot slukpotte.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne bak servantdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Drenasje for innbygget systerne kunne ikke påvises. Manglende fuging bak servant mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon for utførelsen ved innbygget systerne må fremlegges, ukjent om evt sealingbag er montert. Det bør fuges i overgang servant/vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, avkast fremstår ført over tak, tilluft via åpen dør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv- og veggoverflater med belegg. Overflater og våtromsarbeider opplyst fra 2022 i borettslagets regi. Hulltaking er ikke foretatt. Grunnet rommets generelle tilstand samt utførelse fra 2022 anses ikke hulltaking nødvendig. Kapasitansmålinger (overflatemåling) er foretatt i dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken opplyst fra 2023. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskum i metall. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Ventilator med avkast over tak. Opplyst utført som egeninnsats. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Skapdør med avrevet hengsle. Manglende endeforsegling på benkeplate. Ufagmessig skjøting av benkeplate. Manglende sokkel mot gulv. Skuffefront med borehull. Manglende endemansjetter ved rørvslutninger varerør i kjøkkenbenk. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

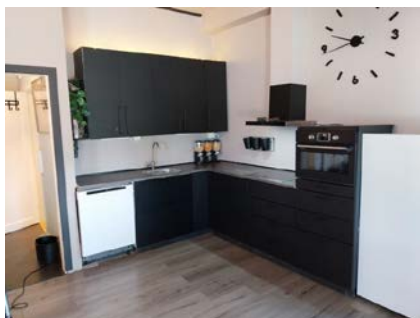
#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftnig.

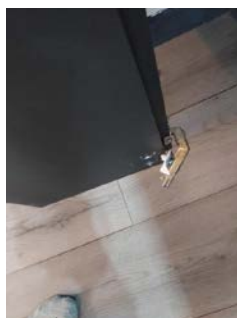
Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor må påregnes. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Kjøkken opplyst fra 2023



Skapdør med avrevet hengsel.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PEX-rør. Inntak med stoppekran plassert i fordelerskap på bad. Tidligere vanninntak med stoppekran i kjøkkenbenk er avstengt. Inntak i fordelerskap med varmekabel, bryter og stikk-kontakt plassert inne i fordelerskapet. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Fordelerskap med etablert overløp til bad med sluk, nytt skap og røropplegg opplyst fra 2022. Montert lekkasjevakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Stoppekran ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Stoppekran bør merkes. Endemuffer bør monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med PP eller PVC. Antatt bunnledninger under baderomsgulv i forbindelse med rehabilitert bad i 2022. Bunnledninger for øvrig fra byggeåret. Kloakklufting fremstår luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bunnledninger fremstår fra byggeåret 1976. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer.  
Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad.

## TO 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2022 plassert på bad med sluk i gulv. Bereder med volum 198 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i hovedsak med porselensikringer og enkelte automatsikringer plassert i entre. En-fase 230V anlegg med 35A hovedsikring. Kurser med felles jordfeilbryter. Ledningsnett av blandet alder, dels åpent og skjult spredenett. Elektrisk gulvvarme på bad og gang. Downlights på baderom. Flere lampepunkt med dimmefunksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret. Opplyst om nye kurser i forbindelse med oppgradering av bad i 2022. Digital måler fra 2017.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Opplyst om nye kurser i forbindelse med oppgradering av bad i 2022. Samsvarserklæringer må fremlegges.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Ingen opplysninger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TO 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Seksjonert 2-mannsbolig. Brann-/lydkrav til skillevegger mot naboelighet. Utplassert brannslukningsapparat. Montert røykvarser.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Utplassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2022.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Montert røykvarslere i boenheten.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

### TO 2 Drenering

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng, samt enkelte nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr internt overvannnett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Begrenset besiktigelse grunnet terrasser etc som tildekker grunnmurer. Byggegrupp fremstår uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. I følge Byggforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjon med gulv på grunn og antatt drenerende masser gir lav risiko for fuktskader. Ut i fra byggets alder skulle det ikke være nødvendig at dreneringen og evt grunnmursplater må skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlige grunnmurer i ubehandlet betong. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering og fuktsperre under betonggulvet. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger, terrasser etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

### TO 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrengfall på eiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for noe terrengjusteringer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PEX (i fordelerskap), stoppekran montert i fordelingskap. Opplyst om nytt vanninntak fra 2022. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår med PVC-plast fra opprinnelig byggeår. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Avløpsanlegget er 48 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

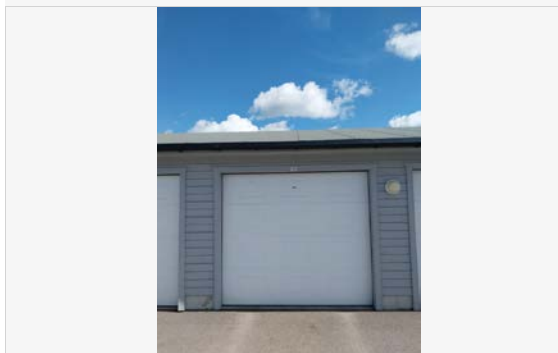
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må fremskaffes. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

2015

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasjeplass i felles garasjeanlegg, opplyst byggeår 2015. Betonggulv. Mursokler under vegger, yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innervegger kledd med OSB-plater. Himling med åpen løsning. Metall leddport tilknyttet automatikk. Saltak tekket med papp. Renner og nedløp i metall. Innlagt strøm.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Halvpart av 2-mannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59			59	29		59
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>29</b>		<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/spisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang		

### Kommentar

Andelsleilighet på et plan. Overbygget inngangsparti. Åpen terrasse mot syd med adkomst fra stue og terreng. Kjøkken med åpen løsning til stue. Entre og gang med åpen løsning. Tidligere bod innredet som soverom med innvendig adkomst, soverom medtatt som primært bruksareal. Deler av ombygd soverom med skråhimling og redusert målbarhet, aktuelt rom uten tilfredsstillende dagslysareal. 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). Loft uten beregningsmessig areal. Terrasse og overbygget inngangsparti fremgår i arealoversikten som åpent areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Ny vanntilførsel fremstår ført igjennom brannskille mellom boenhetene, dokumentasjon av utførelsen må fremlegges.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst om diverse innvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats og håndverkstjenester utført i borettslagets regi. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 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 og soverom).

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		25		25			25
<b>SUM</b>		<b>25</b>					<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasjeplass i frittstående garasjeanlegg i en etasje med eksternt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Halvpart av 2-mannsbolig	59	0
Garasje	0	25

### Kommentar

Halvpart av 2-mannsbolig

Andelsleilighet på et plan. Overbygget inngangsparti. Åpen terrasse mot syd med adkomst fra stue og terreng. Kjøkken med åpen løsning til stue. Entre og gang med åpen løsning. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Tidligere bod innredet som soverom med innvendig adkomst, soverom medtatt som primært bruksareal. Deler av ombygd soverom med skråhimling og redusert målbarhet, aktuelt rom uten tilfredsstillende dagslysareal. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Loft, overbygget inngangsparti og terrasse uten beregningsmessig areal.

Garasje

Garasjeplass i frittstående garasjeanlegg i en etasje. Sekundære bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Fredrik Engebakken Heidi Nygård	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	25	284	0	0	27942.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Linneavegen 47

### Hjemmelshaver

Strandmoen Borettslag

### Kommentar

Tomtearealet representerer hele borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
47/AL Strandmoen BRL	954462323	47	OBOS	Heidi Nygård

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

47

### Kommentar

Ingen opplysninger er fremlagt vedr husleie, forsikringer eller andel felles gjeld/formue. Opplysninger fremskaffes evt av megler.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Søbakken ca 3 km nord for Elverum sentrum. Andelsleilighet tilknyttet AL Strandmoen BRL med til sammen 48 boenheter. Ca 1 km til dagligvare og skole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Ukjent om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Strandmoen fra 1972, planid 39.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet hage med plen og noe beplantning. Åpen terrasse mot syd, levegger mot øst og vest. Overbygget inngangsparti mot nord. Felles opparbeidet tomteareal med garasjer, grøntanlegg, lekeparks samt asfalterte stier og veier og gjesteparkering. Egen garasje plass i tilknytning leiligheten, garasje plass i felles garasjeanlegg opplyst oppført i 2015.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB7415>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240261	
<b>Selger 1 navn</b>	
Heidi Nygård	
<b>Gateadresse</b>	
Linneavegen 47	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2409
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240261

## 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: HN

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vannrører inn til leiligheten .Rivde alt , så badet er bygd opp igjen fra bunn
Arbeid utført av	T Hansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt ble byttet ut
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det gjelder hele Borettslaget
-------------	-------------------------------

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	All el-anlegget på bedet er byttet
Arbeid utført av	T Hansen

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	Etter bygging av nytt bad
-------------	---------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	På parkeringen neders ved garasjene
-------------	-------------------------------------

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

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Noen veranda bord må byttes ut. Varmekablene i gangen har aldri vært tilkoblet (ikke da jeg flytta hit heller) Dimming i stua funker ikke. Må skifte en sikring inne i kontakta på veggen. Nytt kjøkken i 2022, bare interiør .

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
Heidi Nygård	017312191fbc134bd4c188613 8cef6a586f6368d	05.06.2024 05:54:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240261

- 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>

# Linneavegen 47

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Linneavegen Linje 803	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Elverum stasjon Linje R60	7 min 🚗 4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚗

## Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	6 min 🚗 3.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 🚗 4.4 km
Terningen Arena	8 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Strandmoen Borettslag AL	1 min 🚶
----------------------------	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

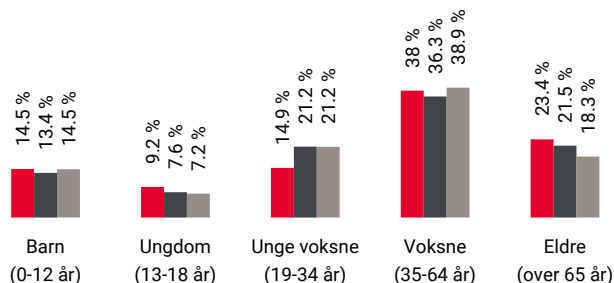
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 🚶 0.6 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 🚶 1.3 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	6 min 🚗 3 km

## Dagligvare

Spar Søbakken	15 min 🚶
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 2.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



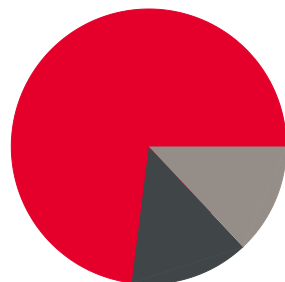
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

Linneavn ball-løkke	5 min	
Ballspill	0.3 km	
Bjørnebærvn. ball-løkke	11 min	
Ballspill	0.8 km	
Paulsbyen Gym	4 min	
Sprek365 Elverum	4 min	

## Boligmasse

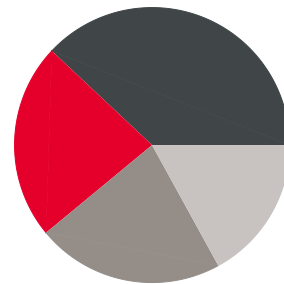


- 73% enebolig
- 14% rekkehus
- 13% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Elverum	5 min	
Boots apotek Elverum	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



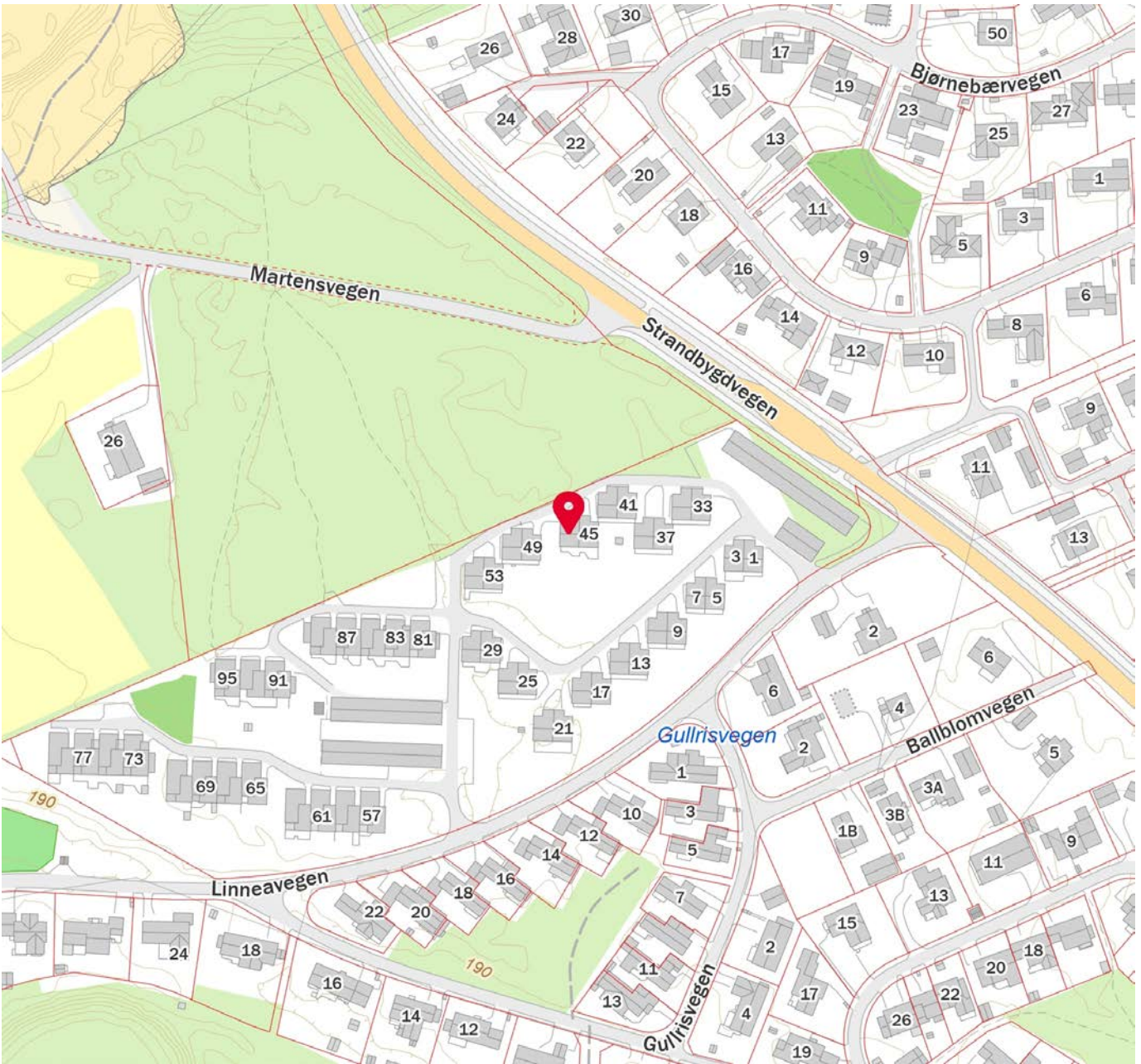
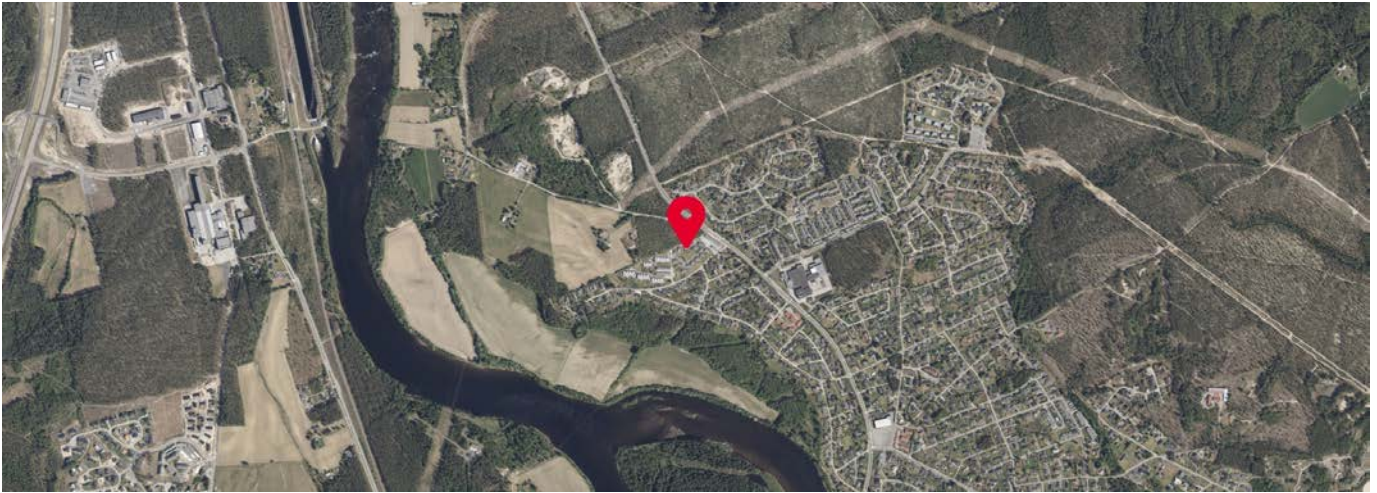
0%

45%

- Strandmoen/Søbakken nord
- Elverum
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Linneavegen 47  
2409 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211240261

Telefon: 970 94 147  
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

18.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre