

Balders veg 32B, 2413 ELVERUM

**Stor, lys og innbydende 4-roms
selveierleilighet i 4-mannsbolig.**

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 90 792,-
Total ink omk.: Kr 3 040 792,-
Felleskostn.: Kr 1 300,-
Selger: Max Henrik F. Strømstad

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA/P-rom: 96/96 m²
Gnr./bnr. 90/238
Oppdragsnr.: 1211230071

Ditt nye hjem?

Velkommen til Løvbergsmoen og Balders veg 32 B!

En stor, lys og innbydende 4-roms selveierleilighet i 4-mannsbolig fra 2013. Leiligheten i byggets 2. etasje har en god planløsning med store rom. Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvestvendt balkong som er perfekt på varme sommerdager. På vinterstid er det koselig med vedovnen i stuen. Gjennomgående god standard med pen enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene. Utvendig bod på ca. 4m² på enden av bygget. I tillegg disponerer leiligheten en garasje på ca. 18m² med elbil-lader i felles garasjeanlegg og en utvendig parkeringsplass.

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Løvbergsmoen med kort avstand til Ydalir, barnehage, skole og flere butikker, samt fine turmuligheter i Svartholtet. Ca. 2,7km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

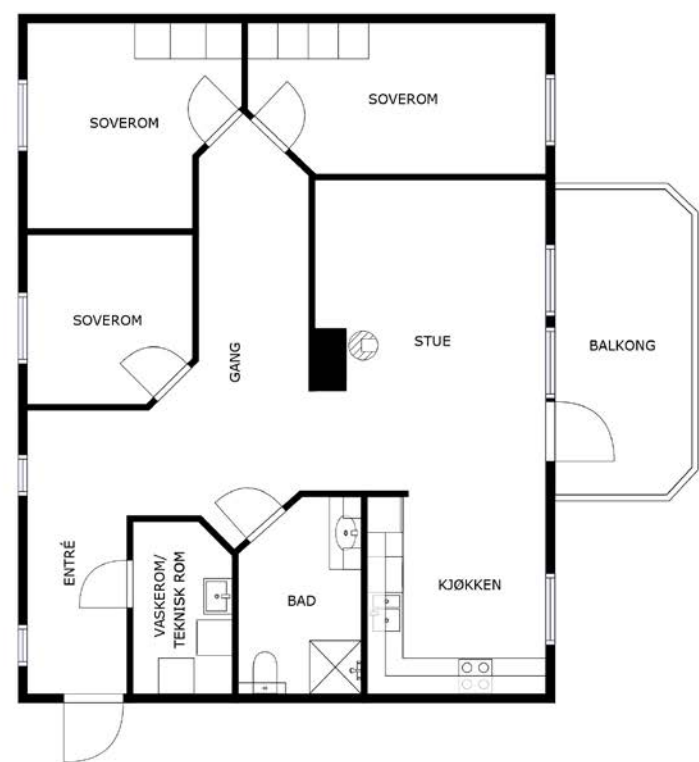


Innhold

Velkommen4
Plantegning6
Om eiendommen24
Nabolagsprofil.....34
Tilstandsrapport38
Egenerklæringsskjema61
Budskjema72

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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



VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Entréen har fin enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg. I entréen har du plass til oppheng av yttertøy, samt skoskap eller kommoder.



STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom. God standard med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene med enkelte kontrastvegger i en fin farge. Flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn. Det er også fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





BALKONG

Fra stuen har du utgang til en hyggelig og solrik sydvestvendt balkong på ca. 11m². Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv som ble slipt og oljet i 2022. God plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert elektrisk markise og strålelampe. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold både på dagtid og kveld!



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt. Pent Sigdal-kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, avtrekksvifte via balansert anlegg og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, frittstående kjøleskap følger i utgangspunktet ikke med.





Soverom 1 og det største soverommet i leiligheten har pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, kontorpult eller kommoder, samt god oppbevaringsplass i flere medfølgende garderober.



SOVEROM

Leiligheten inneholder totalt 3 lyse og fine soverom av god størrelse.



SOVEROM 2

Soverom 2 er også et lyst og fint rom av god størrelse. Soverommet har pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene med en fin blå kontrastvegg. Også på dette rommet har du god oppbevaringsplass i flere medfølgende garderobeskap.



SOVEROM 3

Det tredje soverommet i leiligheten er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Samme gode standard som resten av leiligheten med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.

BADEROM

Leiligheten har et lyst og moderne flislagt baderom med gulvvarme fra byggeåret 2013. Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Balansert ventilasjon.



VASKEROM / TEKNISK ROM

Leiligheten har også et praktisk vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv med gulvvarme og sluk. Her har du vegghengt utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er også utstyrt med varmtvannsbereder på 198 liter, sikringsskap med automatsikringer og aggregat for ventilasjonsanlegget (montert ny vifte til aggregatet i 2021).



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**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 96 m²

BRA: 96 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 13 624m² for sameiet.

Fellesarealer er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og parkering, plenområder og diverse beplantning.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et nyere etablert område på Løvbergsmoen med alt du trenger i hverdagen i kort radius fra hjemmet ditt. Her er det lekeplasser på fellesareal og flere friareal like ved som gir mange lekemuligheter for de yngste. Med bymarka tett inntil nabolaget kan du også starte dagens trim fra utgangsdøren. Bydelen er godt tilrettelagt for både nyetablert, barnefamilier og voksne - dette gir en god puls i nærmiljøet. Bydelen er under utvikling og har en nyere skole og barnehage i Ydalir. Fra leiligheten er det kort gangveg til to store dagligvarebutikker, flere store butikkjeder og kun kort veg til sentrumskjernen. Med et godt utbygd gang- og sykkelstinet vil dette føre deg trygt rundt i området og byen vår. Det er ca. 2,7 km til sentrumskjernen med ungdomsskole og videregående skole.

Leilighetens umiddelbare nærhet til bymarka, gir gode muligheter for turer og rekreasjon. Svartholtet kan by på milevis med tur- og sykkelstier, samt oppkjørte skiløyper på vinterstid med traseer for både trim og trening. Her ligger alt tilrette for deg som liker å holde deg i aktivitet. På vinterstid har du en ypperlig langrennstur inn til Svenkerudvollen, hvor det i sesongen er salg av kaffe, kakao og vafler. Det er også kort avstand til Stavåsen med lysløype, hvor det er stor aktivitet for barn og unge. I Stavåsen arrangeres Elverumstrimmen på sommerhalvåret som er populært for både små og store. Er du golfentusiast eller ønsker litt mer action så ligger Starmoen fritidspark en kort kjøretur fra hjemmet. Her finner du 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross/ bilcross/ go-kartbane mm. Ønsker du å benytte bybussen så stopper den like ved leiligheten. Denne tar deg til de øvrige bydelene, i tillegg til skysstasjonen på Vestad og Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Bygningssakkyndig

Sørle Takst AS.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2013.

Byggegrunn antatt med vindavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Feieplattform. Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Innervegger i leiligheten antatt utført som isolerte lettvegger.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med mineralull. Undertak med duk og gipsplater. Synlige gipsplater i leilighetskille. Lufting ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør. Antatt fra byggeåret. Terrassedør med 3 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret.

Adkomst til åpen balkong fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 11 m2 ved stue. Slipt og oljet balkong i 2022. El-markise. Strålelampe.

Inntilbygget bod:

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Malt ytterdør.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk. Malt ytterdør. Lys og strøm.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg -

Byggeår: 2013.

Utvendig: Synlig grunnmursplast over terreng. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Påvist vann på gulv. Enkelte små avskalinger i støpt gulv.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Fabrikerte takstoler. Undertak med duk. Lys og strøm. Montert leddport med motorstyring.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørle Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
* Utvendig > Vinduer: Det er påvist fuktskjolder i utforing til vindu på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

* Innvendig > Overflater - 2: Merker/løsnet folie i himling ved yttervegg i stue.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Behov for justering av ytterdør.

* Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom/teknisk rom: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/teknisk rom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

* Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken: Riss i flisfuger over koketopp. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom. Kursene er merket. Skjult ledningsnett.

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

* nnvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Riss/ sprekk i ildstein.

* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Det

er påvist riss i flisfuger.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Defekt vifte skiftet ut i aggregatet 29.04.21.

Arbeid utført av: Energima.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lader til elbil.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Slipt gulv og rekkverk, samt oljet dette sommeren 2022.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kan øke med 200kr i mnd i løpet av 2023.

Tilleggskommentar:

- Malt en vegg i stue høsten 2022.

- Slipt og oljet veranda og rekkverk sommeren 2022.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje i en 4-mannsbolig og inneholder:

Entré, gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom, baderom og vaskerom/teknisk rom.

Utvendig bod på ca. 4m² på enden av bygget. I tillegg disponerer leiligheten en garasje på ca. 18m² med elbil-lader i felles garasjeanlegg og en utvendig parkeringsplass.

Standard

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2013.

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

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg - Byggeår: 2013.

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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/ aksjelagets/sameiets 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. Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Frittstående kjøleskap følger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Er det ønskelig med høyere internetthastighet, så kontakt Telenor direkte. Dette betales da av hver enkelt eierseksjon.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje på ca. 18m² i felles garasjeanlegg. Montert leddport med motorstyring, elbil-lader, lys og strøm.

Foruten garasjeplassen som følger med eierseksjonen, disponerer hver enkelt eierseksjon 1 parkeringsplass (oppmerket) på fellesarealet. Vi oppfordre alle som har garasje til å bruke det.

Forsikringsselskap

Sparebank 1.

Polisenummer

15163959/26.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i

2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 13.10.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 21.02.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi
Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badrom og vaskerom/ teknisk rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner (montert ny vifte til aggregat i 2021).

Energikarakter
B.

Energifarge
Oransje.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 21 244,31,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
* Vann arealberegnet (grunnlag: 105 kvm): Kr. 3 486,-
* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 105 kvm): Kr. 5 072,81,-
* Eiendomsskatt: Kr. 7 822,-
* Renovasjon: Kr. 4 213,50,-
* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Formuesverdi primær
Kr 720 097,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær
Kr 2 592 347,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
1/32.

Felleskostnader inkluderer
Kr. 1 300,-/mnd.
Felleskostnadene dekker pr. i dag forsikring på byggene, vedlikehold av felles areal, brøyting/ grusing om vinteren, internett/kabel-tv fra Canal Digital (Telenor), bytting av brannslokker apparatene hvert femte år og styrehonorar, samt at deler av beløpet blir satt av til fremtidige kostnader/ vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene variere over tid og justeres etter sameiets faktiske kostnader. Det er vedtatt at felleskostnadene skal justeres opp til kr. 1500,-/mnd. gjeldende fra 15.07.2023.

Sameiet
Sameienavn
Slørsopp-tunet Boligsameie.

Om sameiet
Slørsopp-Tunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 414 885, og består av 32 boligseksjoner.

Regnskap/budsjett
Alle sameiere betaler felleskostnader for dekning av driftskostnader som sameiet har i løpet av året. Årsresultatet for 2022 ble et underskudd på kroner 913,-.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.22 er på 98 %, og den

likviditetsmessige stillingen er tilfredsstillende.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Dyrehold
Husdyr skal holdes under kontroll så langt det går. Fellesarealet skal ikke brukes som hundegård.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vask av fellesarealer (gang/trapp) organiseres mellom eierseksjonene i de respektive byggene. Det samme gjelder snørydding/kosting og strøing rett utenfor ytterdøra.

Hver boenhet skal bidra med minst en person på dugnad. Er man forhindret kan man avtale å ta sin del av arbeidet på en annen dag.

Forretningsfører
Forretningsfører
Steinar Frøhaug.

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 90, bruksnummer 238, seksjonsnummer 3 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i

seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:
* Seksjonering, tinglyst den 15.11.2013, dokumentnr: 992227. Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/32.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt ferdigattest for nybygg av 8 stk. 4-mannsboliger i Baldersveg 2AB-32AB i 2022.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for felles garasjeanlegg. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på 4-mannsbolig. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er også mottatt tegninger på felles carportanlegg som avviker fra slik den fremstår i dag som garasjerekke med porter.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan

også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Løvbergsmoen B12" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (10 139m²), vegetasjonsskjerm (1 070m²), lekeplass (252m² og 346m²), kjøreveg (371m², 515m², 479m² og 342m²). Det gjøres oppmerksom på at 173m² av eiendommen ligger i hensynsone for frisikt og 1 070m² ligger i støytiltakssone.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (11 895m²) og nåværende grønnstruktur (1 731m²).

Adgang til utleie
På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet. Utleie skal meldes til styreleder.

Kommentar konsesjon
Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men

eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kommentar odelsrett
Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

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

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
73 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000))

90 792 (Omkostninger totalt)

3 040 792 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

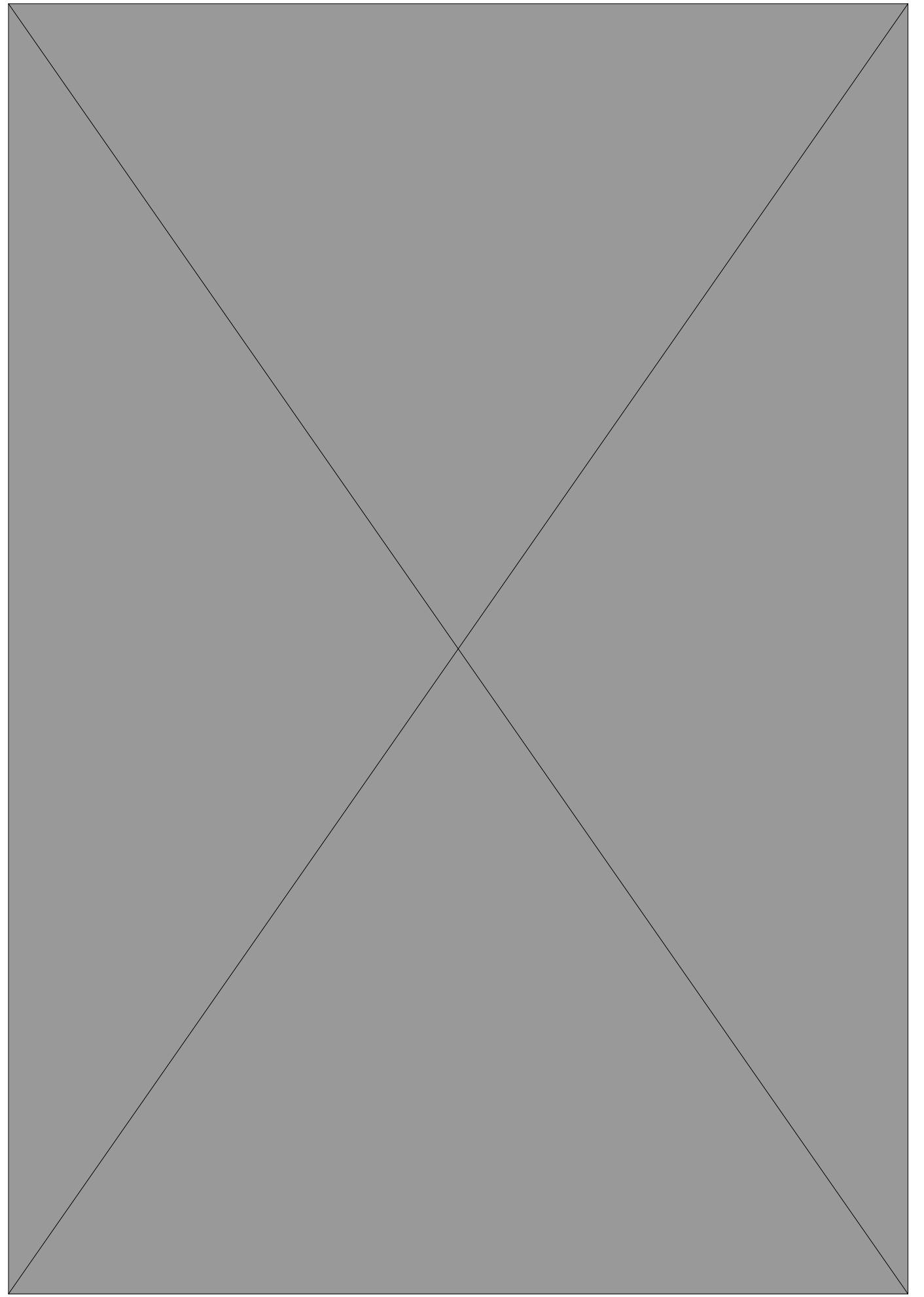
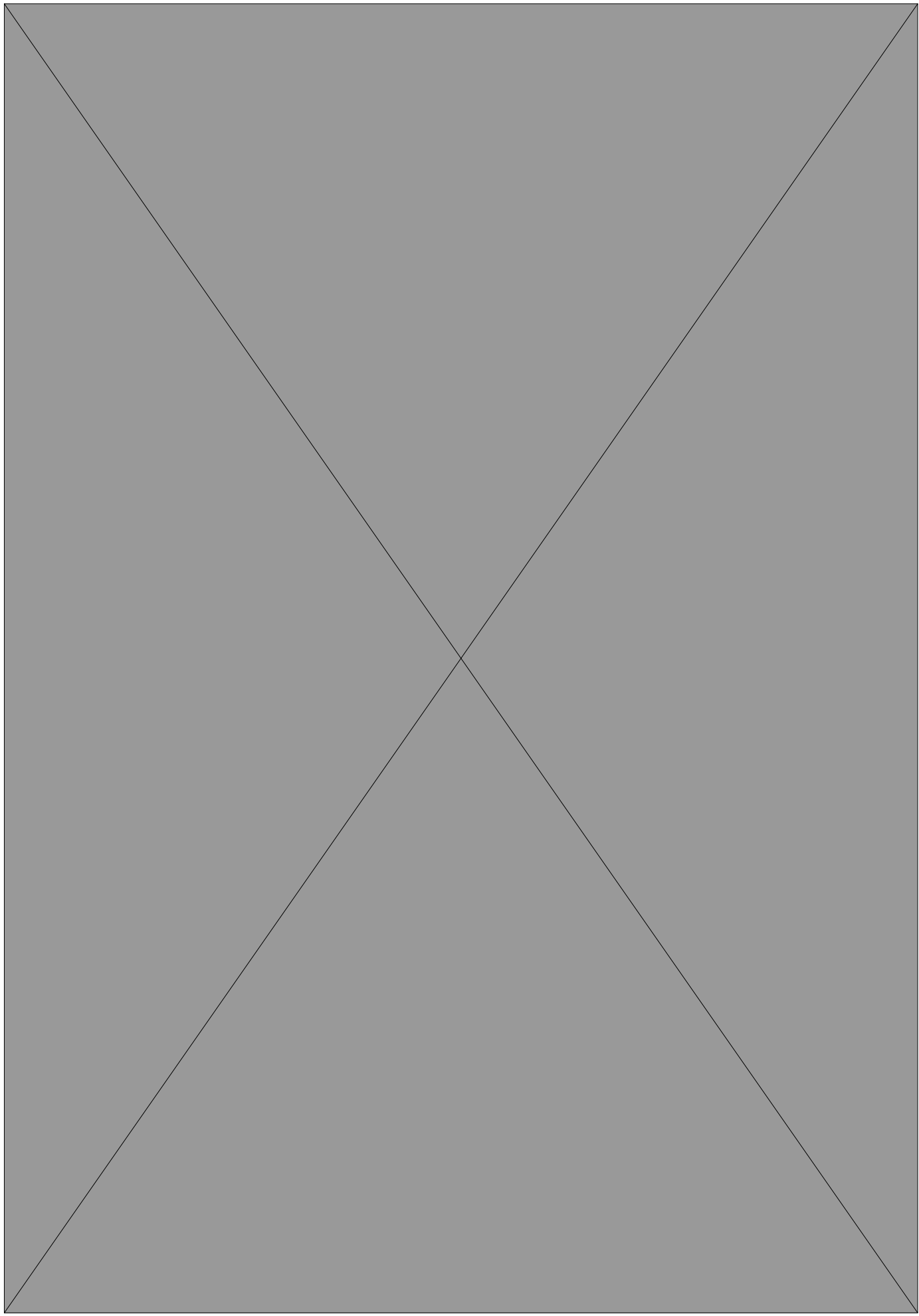
Oppdragsansvarlig

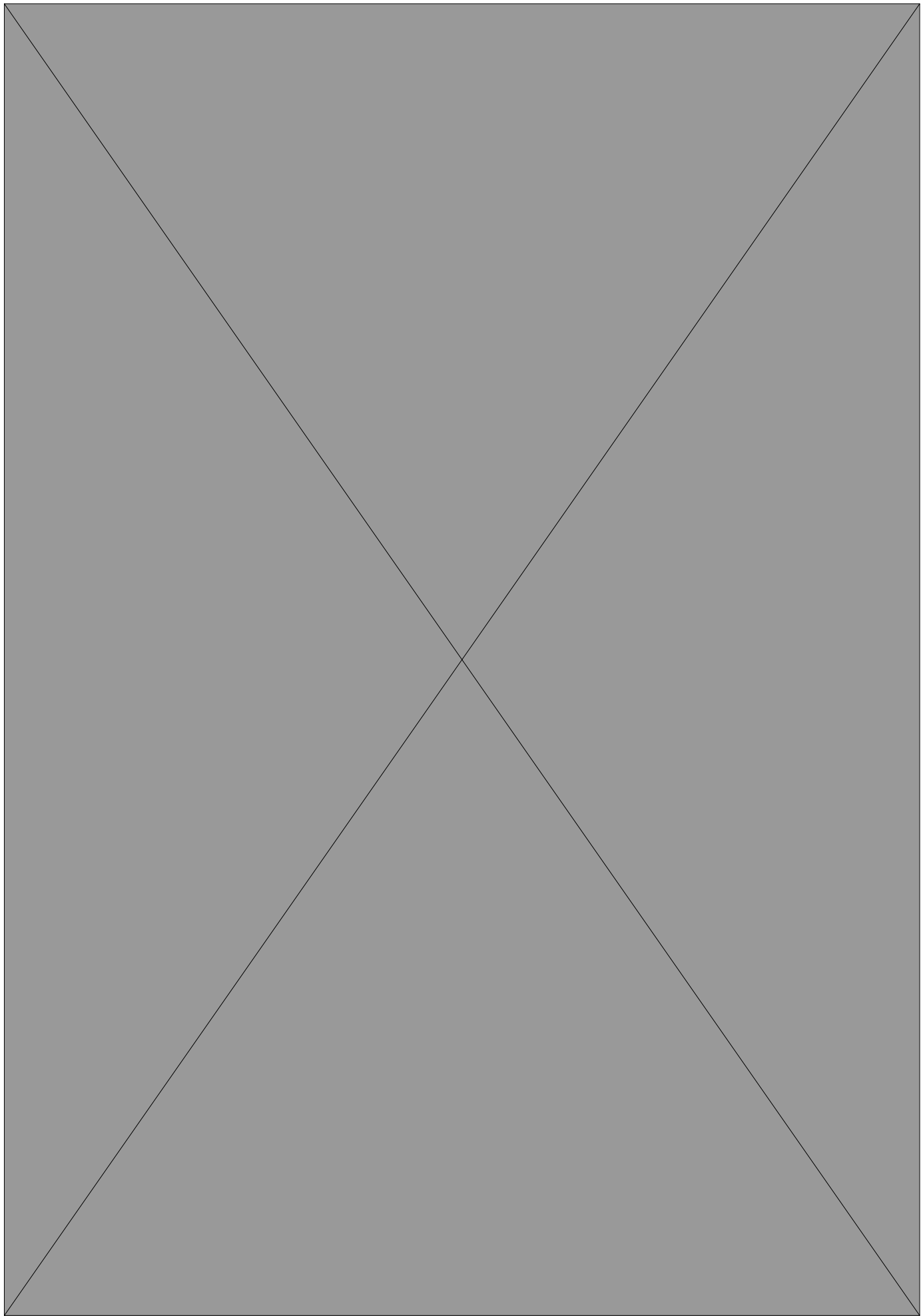
Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

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

Salgsoppgavedato

02.05.2023





Tilstandsrapport

📍 Balders veg 32 B, 2413 ELVERUM

🏠 ELVERUM kommune

gnr. 90, bnr. 238, snr. 3



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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Areal (BRA): Leilighet i 4.mannsbolig 96 m², Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg 18 m²



Befaringsdato: 17.04.2023

Rapportdato: 23.04.2023

Oppdragsnr.: 14566-1413

Referansenummer: GW8046

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
23.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Leilighet i 4.mannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Feieplattform.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Innervegger i leiligheten antatt utført som isolerte lettvegger.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med duk og gipsplater.
Synlige gipsplater i leilighetskille.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør. Antatt fra byggeåret.
Terrassedør med 3 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 11 m² ved stue.
Slipt og oljet balkong i 2022.
El-markise.
Strålelampe.

Inntilbygget bod.
Utvendig:
Yttervegg kledd med liggende panel.
Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Malt ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himlinger med folierte takessplater.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Elementpipe med ett løp. Sotluke i stue.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Malte laminerte innerdører.

Inntilbygget bod.
Innvendig:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.

VÅTROM
Vaskerom/teknisk rom
Vaskerom fra byggeåret.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.

Bad fra byggeåret.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
1:100 fall i dusjsone.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, åpen dusjløsning, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

Sigdal innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.
Etablert dreksåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Montert ny vifte til aggregat. Utført i 2021.

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom/teknisk rom.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2014.
Sentralstøvsuger.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn antatt med vindavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 4.mannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leiligheten i 2.etasje	96	96	0
Sum	96	96	0
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 4.mannsbolig

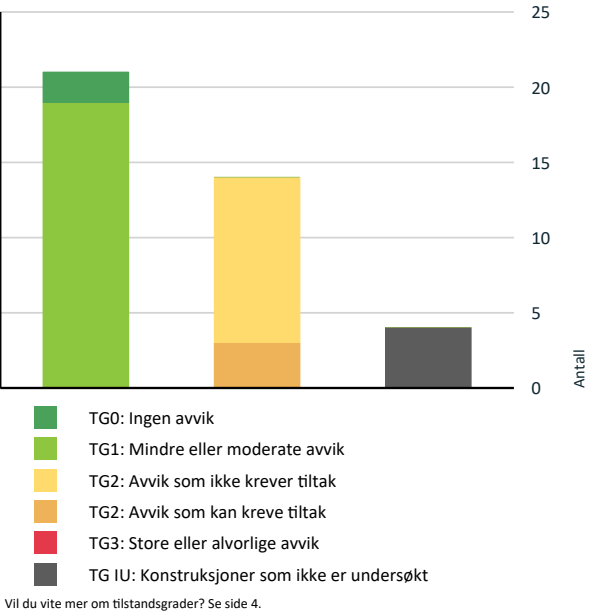
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

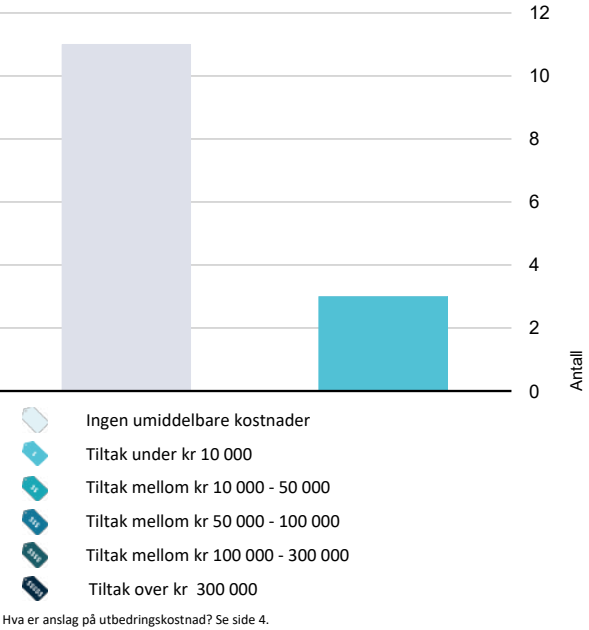
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten. Utvendig bod og garasjeanlegg er kun enkelt beskrevet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4.mannsbolig

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/teknisk rom Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på bad.	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist andre avvik: Riss/sprekk i ildstein. Kostnadestimat: Under 10 000	Gå til side
!	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss i flisfuger. Kostnadestimat: Under 10 000	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 Kostnadsestimat: Under 10 000
 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i utforing til vindu på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

 Innvendig > Overflater - 2 Gå til side
Det er påvist andre avvik: Merker/løsnet folie i himling ved yttervegg i stue.

 Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Det er påvist andre avvik: Behov for justering av ytterdør.

 Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom/teknisk rom Gå til side
Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

 Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/teknisk rom Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.




Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4.MANNSBOLIG



Byggeår

2013

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i leiligheten.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Feieplattform.
Taktige.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboleilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Innervegger i leiligheten antatt utført som isolerte lettvegger.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med duk og gipsplater.
Synlige gipsplater i leilighetskille.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i utforing til vindu på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør. Antatt fra byggeåret.
Terrassedør med 3 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 2

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 11 m² ved stue.
Slipt og oljet balkong i 2022.
El-markise.
Strålelampe.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Tiltak**
- Andre tiltak:
- Beslag må monteres for å lukke avviket.

Andre utvendige forholdTG 1

Inntilbygget bod.
Utvendig:
Yttervegg kledd med liggende panel.
Pulttakkonstruksjon.
Takflatene er dekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Malt ytterdør.

INNVEDIG

OverflaterTG 1

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malte MDF-veggplater.

Overflater - 2TG 2

Himlinger med folierte takessplater.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Merker/løsnet folie i himling ved yttervegg i stue.
- Tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 1

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

RadonTG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Tilstandsrapport

Pipe og ildstedTG 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i stue.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.



- Vurdering av avvik:**
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Det er påvist andre avvik:
- Riss/sprekk i ildstein.
- Tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dørerTG 1

Malte laminerte innerdører.

Andre innvendige forholdTG 2

Inntilbygget bod.
Innvendig:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med duk.
Malt ytterdør.
Lys og strøm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Behov for justering av ytterdør.
- Tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 2.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Overflater vegger og himlingTG 2

Overflater med malte MDF-veggplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater GulvTG 2

Gulvflater med fliser.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

VentilasjonTG 1

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte over dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på bad.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LEILIGHETEN I 2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynliget at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i flisfuger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, åpen dusjløsning, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte over dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Sigdal innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i flisfuger over koketopp.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom/teknisk rom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av PVC.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Montert ny vifte til aggregat. Utført i 2021.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i baderomsgulv og vaskerom/teknisk rom.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom, 198 liter fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom/vaskerom.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Antatt byggeåret.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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

Tilstandsrapport

- kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

- Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med vindavsetning.

Drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

Bygninger på eiendommen

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg



Anvendelse Biloppstilling.	
Byggeår 2013	Kommentar Ca. byggeår. Eiers opplysning.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Beskrivelse
Innvendig:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.
Lys og strøm.
Montert leddport med motorstyring.

Utvendig:
Synlig grunnmursplast over terreng.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

Påvist vann på gulv.
Enkelte små avskalinger i støpt gulv.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Leilighet i 4.mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leiligheten i 2.etasje	96	96	0	Gang , Vaskerom/teknisk rom, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	
Sum	96	96	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Utvendig bod på ca. 4 m² er ikke med medtatt i arealet, da det ligger utenfor boligens hoveddel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Balders veg 32 B, 2413 ELVERUM
Gnr 90 - Bnr 238
3420 ELVERUM

Sørлие Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR



Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2023	Erik Sørлие	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	90	238		3	13624 m²	https://kartportal-elverum-kommune-elverum-kom.hub.arcgis.com/	Eiet

Adresse

Balders veg 32 B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: M Henrik Flikka Strømstad

Eierandel

1 / 32

Balders veg 32 B, 2413 ELVERUM
Gnr 90 - Bnr 238
3420 ELVERUM

Sørлие Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løvbergmoen i Elverum.
Veletablert boligfelt med leiligheter og tomannsboliger.
Solrik beliggenhet, leilighet med balkong orientert mot sørvest.
Elverum sentrum ca. 2,7 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebbyggelsen

Leilighet i 4.mannsbolig bygget i 2013.
Inntilbygget bod.
Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bygget i ca.2013

Siste hjemmelsovergang

År

2020



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/GW8046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230071	
Selger 1 navn	
Max Henrik Flikka Strømstad	
Gateadresse	
Balders veg 32B	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2413
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

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

2

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

Svar

Nei

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

Defekt vifte skiftet ut i aggregatet 29.04.21

Arbeid utført av

Energima

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lader til elbil.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

SlIPT gulv og rekkverk, samt oljet dette sommeren 2022.

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

Document reference: 1211230071

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

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

Beskrivelse

Kan øke med 200kr i mnd i løpet av 2023.

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

Document reference: 1211230071

Tilleggskommentar

-Malt en vegg i stue høsten 2022. - Slipt og oljet veranda og rekkverk sommeren 2022.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Max Henrik Flikka Srrømstad	06bf8475a8e3a5833ea2f8 43a19699dcaca61aeb	16.04.2023 18:09:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230071

Document reference: 1211230071

- 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>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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”

Rett skal være rett. For alle.



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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



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 renoveret 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Balders veg 32B
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230071

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 videreformidlet 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: 02.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon