



aktiv.

Hernesvegen 735, 2410 HERNES

**Flott gårdsbruk tilrettelagt for hestehold. Innholdsrik enebolig med utleieleilighet, garasje på 107m<sup>2</sup> og låve på 413m<sup>2</sup>.**





Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 166 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 066 640,-  
**Selger:** Tonje Sørbråten

**Salgsobjekt:** Gårdsbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total:** 309/829 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 317 672,8 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 34  
Gnr. 100, bnr. 30

**Oppdragsnr.:** 1211240222

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Hernesvegen 735!

Flott gårdsbruk som er godt tilrettelagt for hestehold og med godkjent hestesenter. Gården har et tomteareal på 331,4 daa som bla. består av 283,3 daa produktiv skog, 19,1 daa fulldyrket jord og 16,8 daa innmarksbeite. Solrikt og hyggelig tun bebygd med en enebolig fra 1950 tilbygget i 1993 med egen utleieleilighet i underetasjen, stor garasje fra 1999 tilbygget med verksted i 2023, samt en stor låve fra 1935. Boligen har en innholdsrik planløsning over 3 plan med mange soverom og godkjent utleieleilighet i underetasjen. Gården består også av en koselig sæter på gnr. 100, bnr. 30.

Gården har en landlig og fin beliggenhet i et rolig skog- og landbrukssområde i Hernes. Her har du flott natur og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, samtidig som det kun er 11 km til Elverum sentrum og alle fasiliteter.



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2   |
| Om eiendommen .....        | 4   |
| Bilder .....               | 24  |
| Plantegning .....          | 50  |
| Tilstandsrapport .....     | 52  |
| Egenerklæringsskjema ..... | 89  |
| Nabolagsprofil .....       | 94  |
| Budskjema .....            | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 309 m<sup>2</sup>

BRA - e: 520 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 829 m<sup>2</sup>

TBA: 94 m<sup>2</sup>

### Enebolig

#### Kjeller:

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>.

Romfordeling: Trapperom, vaskerom og 2 kjellerrom.

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>.

Romfordeling leilighet: Vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

TBA: 24 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje:

BRA-i: 126 m<sup>2</sup>.

Romfordeling: Vindfang, toalettrom, gang, bad/vaskerom, peisstue/kjøkken, soverom,

stue, soverom 2 og peisstue.

TBA: 46 m<sup>2</sup>.

#### 2. etasje:

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>.

Romfordeling: Gang, soverom, gang 2, sovealkove/mellomgang, soverom 2,

mellomgang og soverom 3.

TBA: 24 m<sup>2</sup>.

### Låve

#### Kjeller:

BRA-e: 0 m<sup>2</sup>.

Gjødsekjeller er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

#### 1. etasje:

BRA-e: 220 m<sup>2</sup>.

Romfordeling: Stall, stall 2, lagerrom, lagerrom 2 og lagerrom 3/silo.

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>.

Romfordeling: Inntilbygget vedskjul.



BRA-e: 4 m².

Romfordeling: Uteto.

2. etasje:

BRA-e: 173 m².

Romfordeling: Lagerrom.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 107 m².

Romfordeling: Garasje og verksted.

Leskur til hest

1. etasje

BRA-e: 0 m².

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m².

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Kjellerrom under tilbygget del uten målverdig areal.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.

Raftekott i 2. etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6 m².

Raftekott 2 i 2. etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6 m².

Leskur til hest:

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Aralet i låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Gjødelskjeller er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

Tomtebeskrivelse

Samlet tomteareal er ca. 329 672,8m². Etter fradeling av ca. 12 mål vil nytt samlet tomteareal bli ca. 317 672,8m².

Iht. Gårdskart fra NIBO har gården et tomteareal på 329,7 daa som består av:

\* Fulldyrket jord: ca. 19,1 daa

\* Innmarksbeite: ca. 16,8 daa

\* Produktiv skog: ca. 281,7 daa

\* Annet markslag: ca. 3,7 daa

\* Bebyggd, samt, vann, bre: ca. 8,4 daa

Gnr. 100, bnr. 34 har et beregnet areal på ca. 224 914,1m².

Bruksnavn: Sveva østre.

Adresse: Hernesvegen 735, 2410 Hernes.

Gnr. 100, bnr. 30 har et beregnet areal på ca. 104 758,7m².

Bruksnavn: Ringsåsseteren.

Adresse: Ringsåsvegen 109, 2410 Hernes.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger foreløpig godkjenning om å dele fra ca. 12 mål av gnr. 100 bnr. 34. Denne delen vil få eget gnr/bnr og følger ikke med salget. Se vedlagt kart i salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Stiparti belagt med heller. Uteplass ved inngang belagt med heller. Mulighet for koselige sitteplasser/grupper i det fri på eiendommen. Opparbeidet gårdsplass med grus, belegningsstein, plen og veier.

Tomten er godt tilrettelagt for hestehold. Det er 2 padokker med plankegjerder bak låven, som ble satt opp i 2023. 3 store innhegninger med leskur på jordet. Tilsammen 5 vinterplasser. Stor ridebane med rundpadokk. Rideløype rundt jordet. Det er laget vei og parkeringsplasser på baksiden av låven.

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 grunnnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

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

#### Beliggenhet

Hyggelig gårdsbruk tilrettelagt for hestehold med landlig og fin beliggenhet i Hernes.

Et landlig og rolig skog- og landbruksområde, samtidig som det kun er ca. 11,3 km til Elverum sentrum og alle fasiliteter. Solrik eiendommen med utearealer og verandaer orientert mot sydvest. Her har du flott natur og fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det kun ca. 200 meter til bussholdeplass.

Fra eiendommen er det ca. 4,3 km til Hernes skole og til Herneshallen hvor det er et godt idrettsmiljø for både barn og ungdom. Hernes Idrettslag har aktive lag innen

fotball, håndball, langrenn og skiskytting. I Hernes er det i tillegg mye aktivitet for de yngste på Varden på vinterstid med skikarusell og trening. Varden har et variert løypenett både sommer og vinter. Det er etablert gang/sykkelvei til Elverum sentrum fra barneskolen i Hernes.

En fin familietur på sommerstid er å ta med seg badeutstyr og piknik-kurv til Stavåsdammen hvor du kan bade og kose deg med lunsj/middag i en av grillbuene på området. Fra eiendommen er det også kort veg til Bergesjøen, med badestrand, turområder og fine forhold for fiske og kanopaddling. For deg som er jeger er det muligheter for småvilt- og rådyrjakt i området.

Med eiendommen hører det også med egen søter som gir fine utfuktsmuligheter.

#### Bygningssakkyndig

Sørre Takst AS

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Enebolig - Byggear: 1950.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Synlig fuksikring med grunnmursplast på deler av kjelleryttervegg. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettlinkerblokker. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget. Takteking antatt ifra 1993. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Vannbrettbeslag på vinduer. Pipe med fotbeslag og toppplate.

Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis- og/eller mineralull.

Antatt tillegsisolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Himling isolert med flis. Undertak med sponsfiser. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes



uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyler av rundtømmer.

Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/  
takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket  
og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler og limtretragere.

Varevinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra  
1991 og 1992. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være  
vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Kjeller: Malt  
ytterdør med glassfelt. Montert i senere tid. Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt.  
1. etasje: To-floyet terrasseudør fra 1991. Malt ytterdør med glassfelt fra 1987. 2. etasje:  
Terrasseudør med 2 lags isolerglass fra 1992. Terrasseudør med 2 lags isolerglass fra  
1992.

Veranda ved inngang til underetasje. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord  
og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>.

Adkomst til veranda ifra peisstue i 1. etasje. Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med betongsøyler og stolper ned på støpte fundamenter. Utført med  
terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 45 m<sup>2</sup>.

Eier opplyser: Deler med nytt rekkverk til veranda. Montert i 2024.

Adkomst til veranda ifra soverom i 2. etasje. Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøyler. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på  
ca. 23 m<sup>2</sup>.

Adkomst via tretrapp ifra veranda i 1. etasje til veranda i 2. etasje. Utvendig impregnert  
tretrapp. Montert rekkverk av treverk.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller. Støpt gulv. Yttervegger av murte  
lettklinkerblokker. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

#### Låve - Byggear: 1935.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Del med støpt dekke i stall. Yttervegger av laftet  
tømmer og uisolerte trekonstruksjoner. Del med stall: Murte yttervegger.

Tretakkonstruksjoner. Del med undertak av sponfiser og bordet undertak. Silo og stall  
i låve. Lys og strøm.

Utvendig: Fundamentert på støpte punktfundamenter og naturstein. Del med  
gjødsekjeller av støpte kjellyttervegger av sparesteinsbetong. Yttervegg kledd med  
stående låvepanel og lektepåner. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med  
bølgeblikklater. Utbygget med ark i takkonstruksjon. Skiftet enkelte vindskeer i senere  
tid. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdører. Låvebru av stablet  
naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk av treverk. Montert i senere tid.

Inntilbygget vedskjul: Gulv med paller. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikklater. Taket er besiktiget

ifra bakkeplan. Yttervegg kledd med stående panel.

Utedo: Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd stående låvepanel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Plassbygget ytterdører.

Tekniske installasjoner: Montert varmtvannsbereider, blande batteri og skyllekar i stall  
El-skap med automatsikringer. Arbeidsbeskrivelse: Kurs til varmepumpe og stikk motorvarmer. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020. Montert luft-luft varmepumpe.  
Lys og strøm.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Det er påvist råteskade i bjelke under låvebru.  
Mangler del med undertak. Mangler del med rekkverk på låvebru. Det er påvist råteskade i loftet tømmer. Råteskadet vindskier. Det er påvist sprekker/avskallinger i utvendig murpuss. Råteskader i enkelte panelender. Panel er ført langt ned mot terreng, fuktopptrekk. Større skjevheter i vegger til vedskjul. Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Garasje - Byggeår: 1999.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Antatt isolert i del med verksted. Sperretakkonstruksjon. Understøttet med ståltrager.  
Himling er kledd med malte plater i verksted del. Malt ytterdør med 3 små glassfelt.  
Vindu med 2 lags isolerglass. Montert to leddporter.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermanntpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater og bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Tekniske installasjoner: El-skap med automatsikringer. Arbeidsbeskrivelse: Utskiftning av sikringskap i garasje/verksted, installasjon av lys, brytere og stikkontakter i verksted. Fremlagt samsvarserklæring ifra 2023.

Avvik: Del med gjenstående arbeider. Mangler del med takrenner og nedløp. Mangler gesimsbord.

Leskur til hest - Byggeår: 2023.

Oppført i rundtømmer. Takkonstruksjon av rundtømmer og lekter. Delvis kledd innvendig med bølgeblikkplater. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Takrenner.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvekkelser (tilstandsgrader-TG)

for eneboligen.

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

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Sponfiser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak, ukjent om det er lagt nytt undertak over sponfiser. Det er påvist enkelt fuktskjolder i undertak. Vepsebol på loft. Synlige spiker i undertak.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 97 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltemineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserende saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

\* Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Påvist dampspærre bak innvendig panel. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve veggshøyden er under terreng. NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

\* Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

\* Utvendig > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Flassing på takplatene.

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mangler fotbeslag til to piper.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Mangler vannbrett over vindu.

\* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist sprekk i vindusglass på bad i underetasje.

\* Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Defekt vider til terrassedør i 2. etasje. Noe gjenstående arbeider rundt ytterdør til kjeller.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist råteskade i rekkverk.

\* Innvendig > Overflater: Det er påvist sprekk i fliser i underetasje. Del med manglende listverk i 2. etasje. Knirk i enkelte gulv i 2. etasje.

\* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist fuktmerke i himling over kjeller ved vannrør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktskjolder i panel ved norgjennomføring for ventilasjon. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Del med gjenstående arbeider i 2. etasje. Mangler del med taklist. Skjevheter i himlinger i 2. etasje.

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

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rust på sotluke i kjeller. Avskallinger i murt teglstein og murruss over yttertak.

\* Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

\* Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Skade i flis. Lite hull i flis. Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

\* Kjøkken > 1. etasje > Peisstue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Krakkeleringer i porselen kum. Det er påvist mindre skader i benkeplate.

\* Kjøkken > Underetasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning: Slitasjemerker på innredning.

\* Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist sprekk og avskaling i flis.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.



- \* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Enkelte avskaling i innvendig murpuss.
- \* Tomteforhold > Terrenghold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- \* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- \* Utvendig > Andre utvendige forhold: Avskaling i gulv. Råteskadet torvholdstokk.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- \* Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
- \* Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Innerdør og vindu plassert i våtsonen. Montasjemerker i våtromsplanter.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ufagmessig utført arbeid på vannrør i kjeller. Se bilder.
- \* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat. Ujyent alder. Eier opplyser: Blir montert røykvarsler i hver etasje før salg.

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: Elektrisk på bad og el anlegg.

Arbeid utført av: Elektriker Steffen Forårsveen.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Etilsyn i 2020.

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

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

Beskrivelse: Påbygg i garasje.

Arbeid utført av: Roger Grønberg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leilighet i kjelleren. Vet ikke om leilighet er godkjent. Men vil tror det.

#### Innhold

Gården har et hyggelig tun som er bebygd med en enebolig fra 1950 tilbygget i 1993 med utleieleilighet i underetasjen, stor garasje fra 1999 tilbygget med verksted i 2023, samt en stor låve fra 1935. Med gården følger også en koselig sæter på gnr. 100, bnr. 30.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang/trapperom, mellomstue, stue med utgang til terrasse, kjøkken/spisestue, 2 soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 kneleift, gang, sovealkove/mellomgang og 3 soverom hvorav to har utgang til balkong.

Kjeller: Gang/trapperom, vaskerom og 2 kjellerrom.

Leilighet i underetasjen: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Låven har et bruksareal på 413m<sup>2</sup> og inneholder:

1. etasje: 2 staller og 3 lagerrom.

2. etasje: Lagerrom.

Kjeller: Gjødelskjeller.

Inntilbygget vedskjul og utedo.

Garasjen har et bruksareal på 107m<sup>2</sup> som består av garasje og verksted.

Leskur til hest på ca. 67m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

Eiendommen er også bebygd med en løftet koie.

#### Standard

Enebolig - Byggår: 1950.

Bolig med varierende alder og brukssituasjon på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivarettatt.

Låve - Byggeår: 1935.

Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Garasje - Byggeår: 1999.

Standard fra byggeårene. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Del med gjenstående arbeider.

Leskur til hest - Byggeår: 2023.

Standard fra byggeåret.

#### Imbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

#### Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

#### Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

#### Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, 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 2040.

Feing ble utført siste gang den 08.09.2011. Tilsyn ble sist gang utført den 26.01.2016, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for feing i 2013, 2015, 2018, 2020, 2023 og tilsyn i 2023, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådte i kraft etter siste tilsyn.

Hestesenteret har fått godkjennelse fra Mattilsynet.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming av boligen med luft-til-luft varmepumpe, ved og elektrisitet. Vedfyring med peis med peisinsats i stuen og spisestuen, samt eldre vedovn på det ene soverommet i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré, badrom og toalettrom i 1. etasje. Det er også gulvvarme i alle gulv i utleieligheten.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 45 372,37,- for 2024.

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

\* Fastledd vann: Kr. 628,-

\* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 280,8 kubikk): Kr. 5 732,-

\* Fastledd kloakk: Kr. 728,-

\* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 280,8 kubikk): Kr. 6 796,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 4 126,-

\* Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 005,-

\* Restbeholder 140L: Kr. 1 819,-

\* Papirbeholder 360L: Kr. 0,-

\* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-

\* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 072,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Elverum kommune opplyser at det i vedtaket som kommer vil bli et pålegg

om montering av vannmåler.

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

#### Formuesverdi

Kr 219 266,- per 31.12.2022.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 34 i Elverum kommune. Gårdsnummer 100, bruksnummer 30 i Elverum kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Utskifting, tinglyst den 01.05.1935, dagboknummer 900253.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.05.1969, dagboknummer 2235. Rettighetshaver:

Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 13.02.1970, dagboknummer 699. Rettighetshaver:

STATEN V/FORSVARSEPARTEMENTET. Kabel i grøft. Anlegg av og ha liggende seismisk målestasjon i 2 betongkjellere.

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 20.06.1977, dagboknummer 3913.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 181 i Elverum kommune. 0 meter fra grensen.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.07.1977, dagboknummer 4501.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 193 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.07.1977, dagboknummer 4642.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 194 i Elverum kommune.

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 21.11.1977, dagboknummer 7904. Rettighetshaver:

ELVERUM E-VERK.

\* Bestemmelse om veg, tinglyst den 03.03.1978, dagboknummer 1403.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 197 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 03.03.1978, dagboknummer 1403.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 197 i Elverum kommune. Bestemmelse om

kloakkledning.

\* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 11.07.1980, dagboknummer 4871.



Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 198 i Elverum kommune. 1 meter fra grensen.

\* Bestemmelse om veg. tinglyst den 04.12.1987, dagboknummer 7275.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 212 i Elverum kommune.

\* Bestemmelse om veg. tinglyst den 12.04.1989, dagboknummer 2039.

Rettighetshaver: Gnr. 100, bnr. 181 i Elverum kommune. Bestemmelse om vannrett.

Dokumentene kan ses hos meglereforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### Ferdigattest/bruksstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg garasje i 1999. Det er mottatt byggetegninger av dobbeltgarasje, tegningene ble godkjent av kommunen i 1996. Garasjen ble tilbygget med et verksted i 2023. Godkjente tegninger er en dobbeltgarasje på ca. 60m<sup>2</sup> (9m \* 6,7m), men garasjen har i dag et bruksareal på 107m<sup>2</sup>. Tilbygget fra 2023 med verksted er ikke søkt eller godkjent av kommunen.

Det ble utstedt midlertidig bruksstillatelse for tilbygg bolig i 2000. Bruksstillatelsen gjelder byggets underetasje og 1. etasje. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Håndslukningsapparat (slang el. pulver) må monteres i u. etg./leilighet.
  2. I samme leil. må brennbart materiale fjernes inntil 30cm fra søtuke.
  3. I samme leil. mangler tilluft og avtrekk til bad/wc.
  4. På u. etg. fasade mangler innpussing av vinduer og noe mindre fasadearbeider.
  5. Utv. stengsel for frugl o.l. mangler på avtrekk fra kjøkkenvifte fra u. etg./leil.
  6. Avtrekk og tilluft mangler på wc v/hovedinngang til 1. etg.
  7. Avtrekk og tilluft mangler på wc/bad i 1. etg.
  8. Ildstedsmelding og kontrollrapport vedr. pipe og ildsted i tilbygg mangler.
  9. Rekkverk på utv. trapp mellom 1. etg. og 2. etg. + rekkverk på trappeåpningen.
2. etg. i tilbygg er ikke fullført. Det er ikke åpnet mellom eksisterende 2. etg. og 2. etg. i tilbygg. Etasjeskiller er isolert, men mangler golvkledning. Yttervegger er delvis isolert og mangler isolasjon, diff.sperre og innv. kledning. Tak mangler isolasjon, diff.sperre og kledning (himling). Nye vinduer er montert. Det anslås at arbeidene har vært innstilt kanskje tilbake i 1996. Jmf. plan- og bygningslovens bestemmelser gis derfor frist for fullførelse iht. tidligere lov m/forskrifter (Byggeforskrift-87) frem til 01.11.2000.
- Det er ukjent hvor vidt disse manglene er ferdigstil/utbedret.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig bruksstillatelse for boligens 2. etasje eller øvrig bebyggelse på eiendommen.

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

Det er mottatt byggetegninger på eneboligen ifbm. tilbygg/ombygging. tegningene er godkjent av kommunen i 1992. Det er noen avvik fra byggetegningene. Baderommet i utleieleiligheten er i dag noe større enn hva tegningene viser. Det er også avvik på terrassen ved inngangen til utleieleiligheten som ikke fremkommer av tegningene. Det er ikke mottatt byggetegninger som viser innholdet i den opprinnelige kjelleren. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning av denne kjelleren (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Denne kjelleren inneholder i dag gang/trapperom, vaskerom og 2 kjellerrom. Ellers synes innholdet i boligens 1. og 2. etasje å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av låven eller øvrig bebyggelse på eiendommen.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovighetsmangler. Konsekvenser av lovighetsmangler 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.

Det er montert varmekabel i vannledning til stall. Brønn i kjeller er ikke i bruk.

#### Regulerings og arealplaner

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001.

#### Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 bruksenheter.

Eneboligen har en utleieleilighet i underetasjen som per salgsoppgavedato er utleid. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg

imellom.

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

#### Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonsplikting. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

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

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

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

#### Kommentar odelsrett

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

##### Budgivning i forbrukerforhold

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

##### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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

5 900 000,- (Prisantydning)

##### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000))

5 000,- (Konsesjonsgebyr)

171 640,- (Omkostninger totalt)

6 071 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Betalingsbetingelser

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

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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





Solrikt og hyggelig tun bebygd med en enebolig fra 1950 tilbygget i 1993 med egen utleieleilighet i underetasjen, stor garasje fra 1999 tilbygget med verksted i 2023, samt en stor låve fra 1935.



Boligen har en innholdsrik planløsning over 3 plan med mange soverom og godkjent utleieleilighet i underetasjen.





Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti som er en del av terrassen. Ved inngangspartiet er det også etablert en koselig uteplass med betongheller.

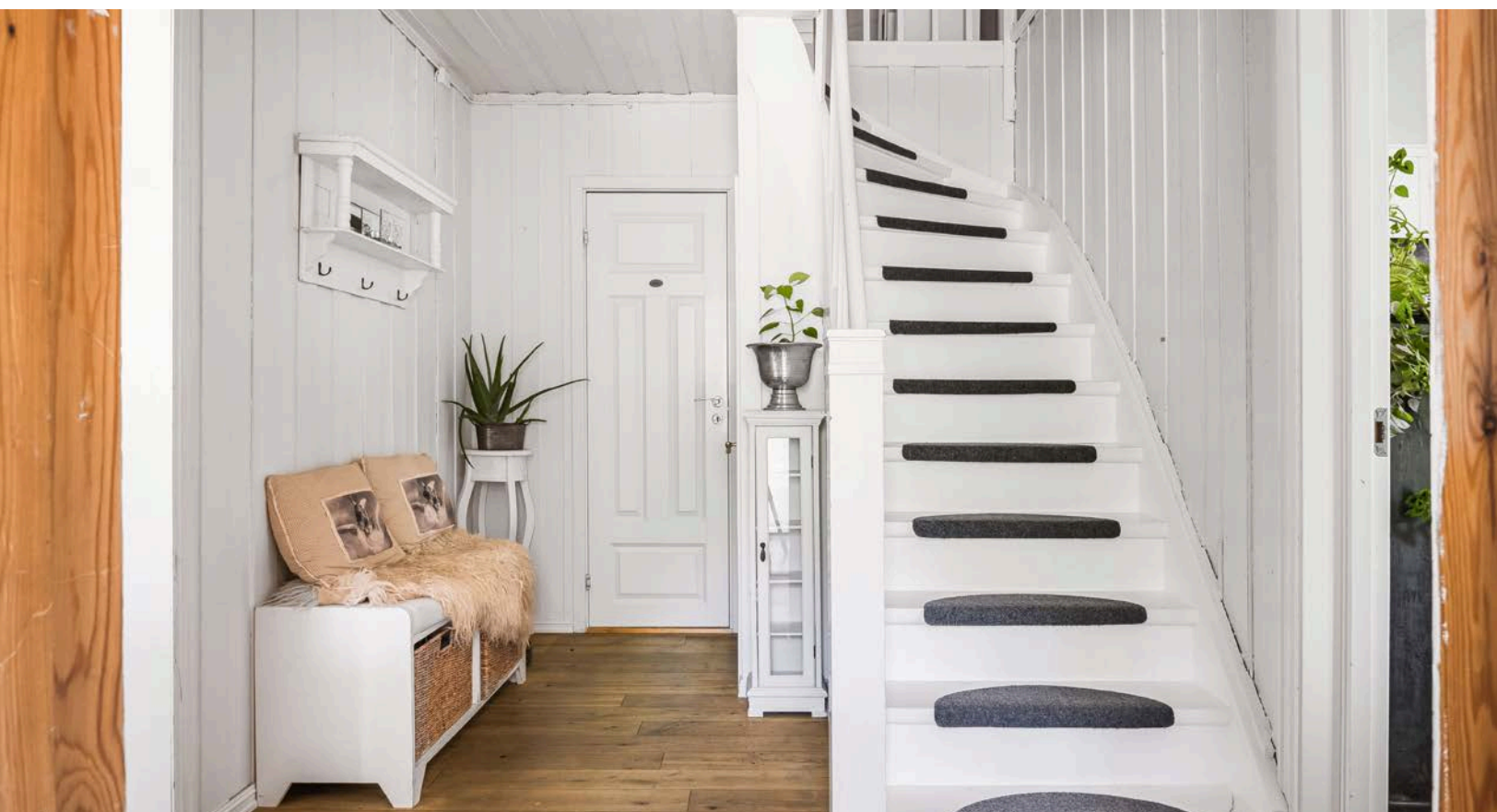




Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré. Entréen har flislagt gulv med gulvvarme.



Fra entréen er det adgang til et praktisk ekstra toalettrom med flislagt gulv og gulvvarme.



Fra entréen kommer du inn i en lys gang som fungerer som et knutepunkt i boligen. Fra gangen har du adgang til alle oppholdsrommene og baderommet, samt trapp opp til 2. etasje.





Lys og trivelig mellomstue som kan innredes etter eget ønske og behov.



I hjørnet av stuen har du en koselig murt peis med peisinnsats som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på vinterstid.





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



Stuen har pent gulv og villmarkspanel på veggene som gir en hyggelig atmosfære.





Fra stuen har du doble dører ut til en stor og solrik sydvestvendt terrasse. Terrassen strekker seg langs to av husveggene og er på ca. 45m².



Terrassen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til flere ulike sittegrupper.





Fra terrassen har du trapp ned til hagen som er stor og frodig. Hagen er opparbeidet med plen, trær, busker og variert beplantning.







Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe, andre sittegrupper og ønskelig møblement.





Boligen har en god planløsning med flere store oppholdsrom på rekke og rad.



Herlig spisekjøkken med pent gulv, lysmalte overflater og downlights i himlingen.





God plass til et stort spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt. I hjørnet av rommet er det en flott peis med peisinnsett som bidrar til ekstra hygge i tillegg til god varme.



Pent Ikea-kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under.





Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Boligen inneholder totalt 6 soverom hvorav 5 er tilknyttet hoveddelen. To av soverommene ligger i boligens 1. etasje.





Soverom 1 er et koselig rom med god oppbevaringsplass i plassbygde garderober. Soverommet har adkomst fra kjøkkenet og direkte adkomst til badet.



Lyst og pent badet som ble pusset opp i 2013. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, lysmalt panel på veggene, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.





Flott baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og vegghengt belysning over. Badet er også utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Soverom 2 er et lyst og innbydende soverom som har adkomst fra mellomstuen i 1. etasje.



Soverommet har lysmalte overflater, plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.





Boligens 2. etasje inneholder gang/trapperom, 2 kneloft, gang, sovealkove/mellomgang og 3 soverom hvorav to har utgang til balkong.



Koselig lese krok i gang/trapperom. Sjarmerende med lyse tregulv og panel på veggene som er malt i en nydelig farge.





Soverom 3 er et stort og lyst rom med god plass til dobbeltseng, kontorpult og kommoder, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverommet har lyse originale tregulv, overflater malt i en behagelig mørk gråfarge og en koselig eldre vedovn.





Gang med adkomst til soverom 4 via en mindre gang, samt til mellomgang/sovealkove med videre adkomst til soverom 5.

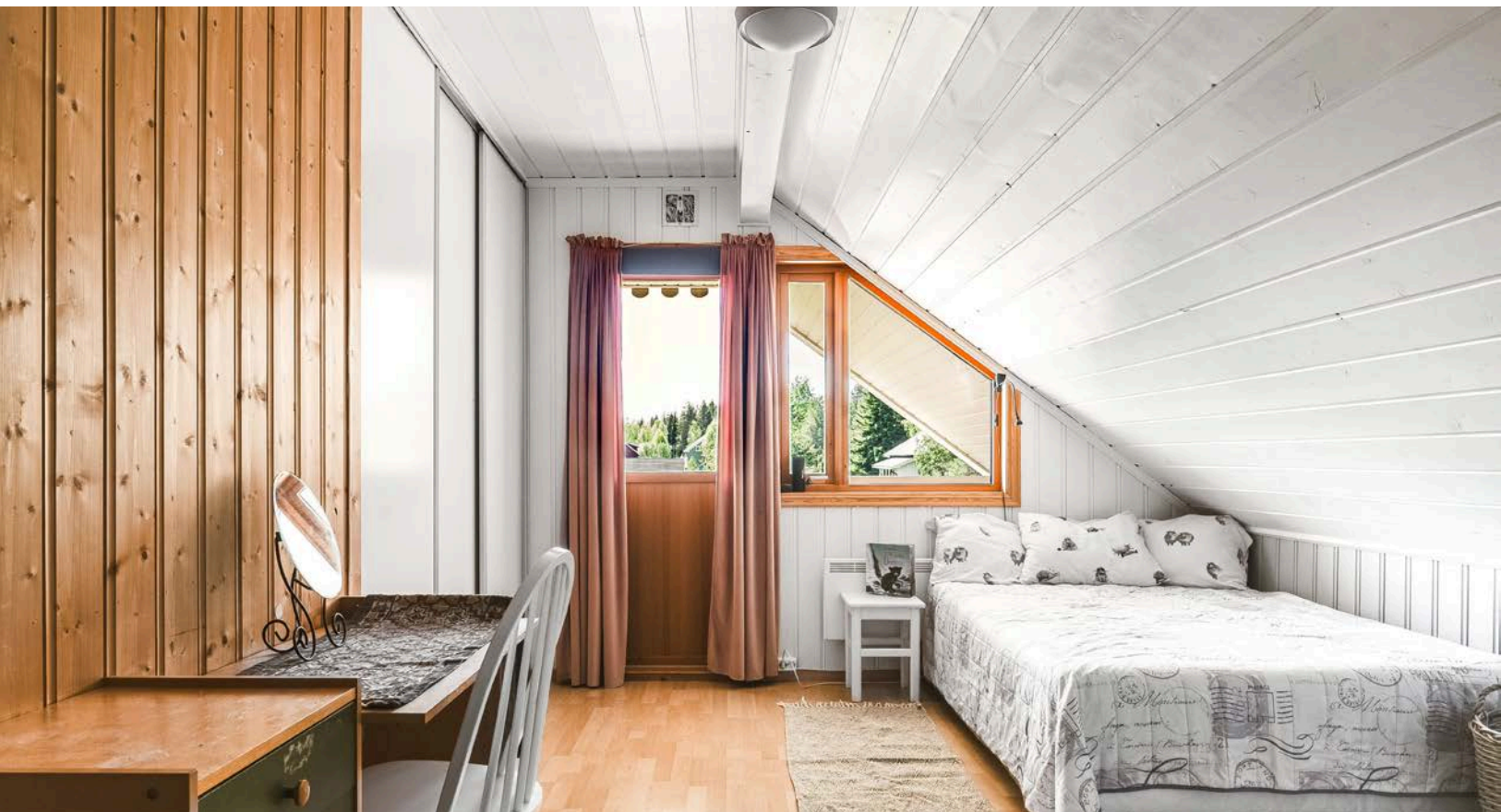


Soverom 4 er et lyst og fint rom av god størrelse. Soverommet har lysmalte overflater og utgang til balkong.





To av soverommene i 2. etasje har utgang til en koselig overbygget balkong på ca. 23m<sup>2</sup> mot sydvest. Balkongen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper.

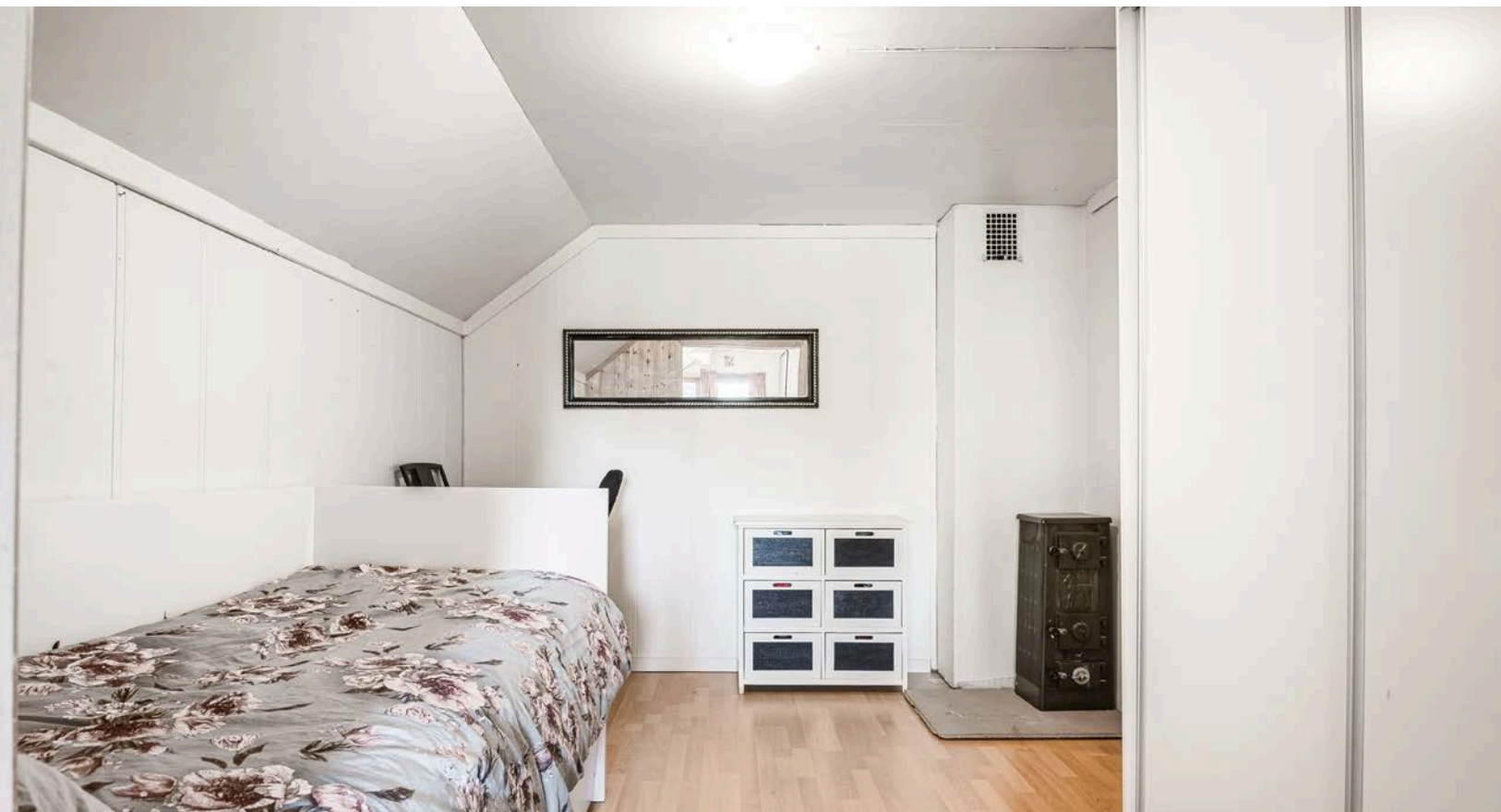


Soverom 5 har også utgang til samme balkong. På soverommet er det god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.





På soverommet er det også plass til dobbeltseng, kontorpult og kommode.



Mellomgang/sovealkove med god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe. Rommet har ikke vindu, men er definert som soverom i byggetegningene.





Under terrassen er det inngang til utleieleiligheten som er registrert som egen bruksenhet.



Stor garasje fra 1999 som ble tilbygget med verksted i 2023.





Garasjen har et totalt bruksareal på 107m<sup>2</sup> som består av garasje og verksted.



Eiendommen er også bebygd med en stor låve fra 1935. Låven har et bruksareal på 413m<sup>2</sup> og inneholder 2 staller og flere lagerrom.





Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Fra låvebruen er det adkomst til 2. etasje som består av et stort lagerrom på 173 m<sup>2</sup>.





Gården er godt tilrettelagt for hestehold og med hestesenter godkjent av Mattilsynet.

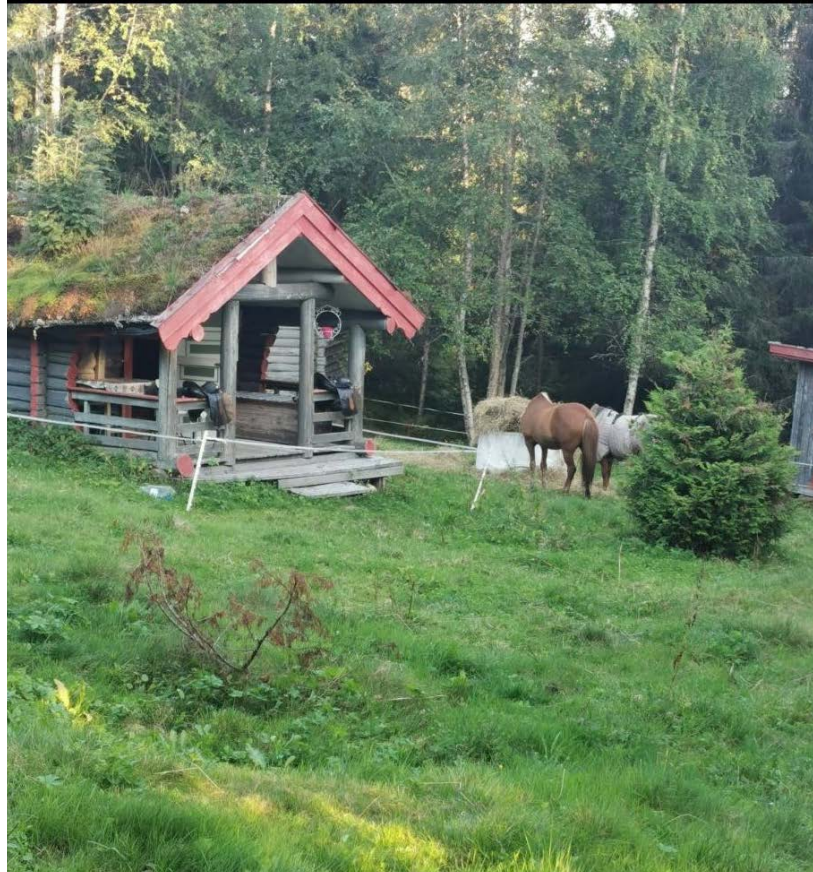


Leskur til hest fra 2023. Leskuret er oppført i rundtømmer og er på ca. 67m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

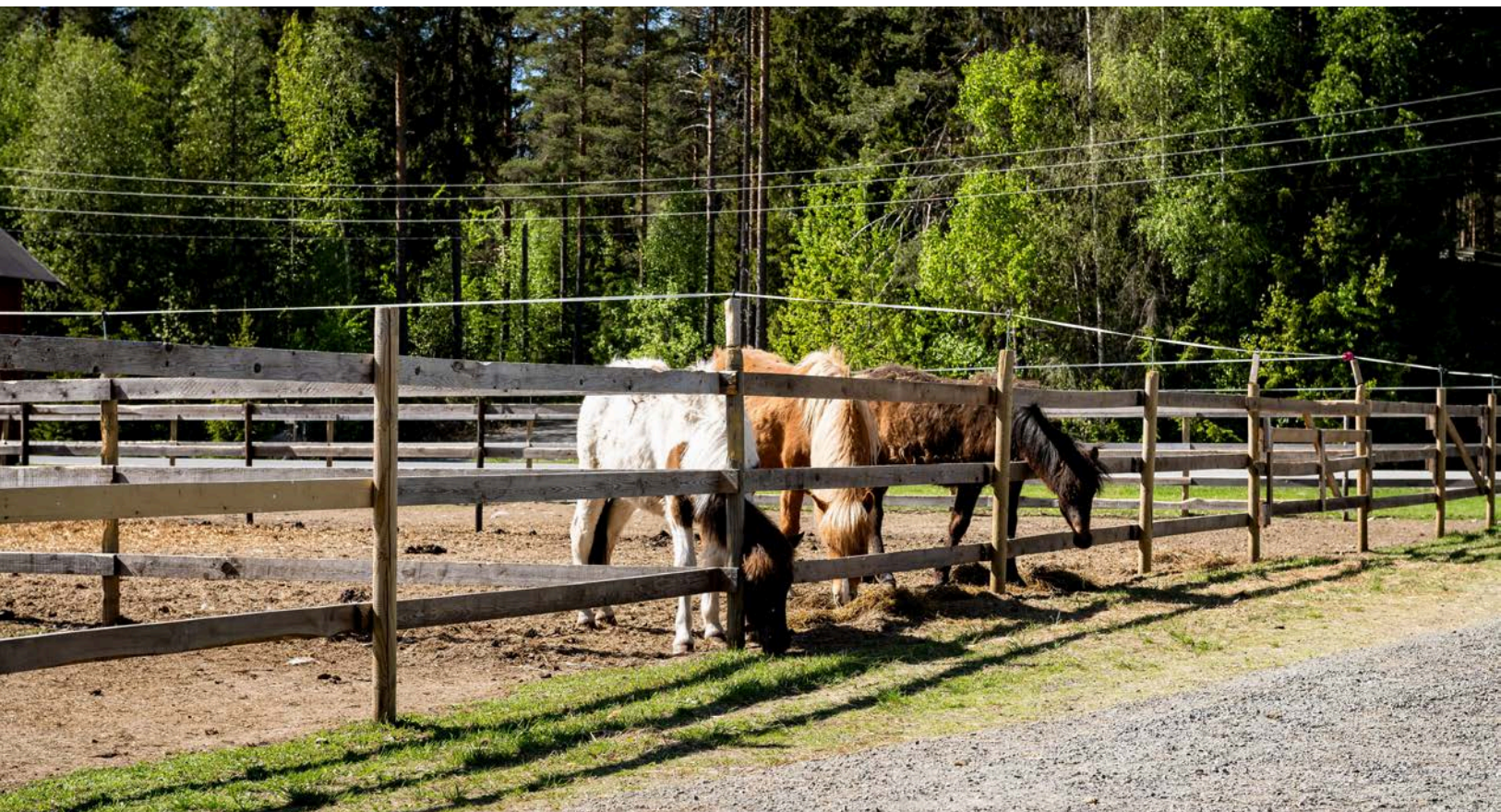




Med gården følger også en koselig sæter på gnr. 100, bnr. 30.



Selgers private bilder av sæteren.





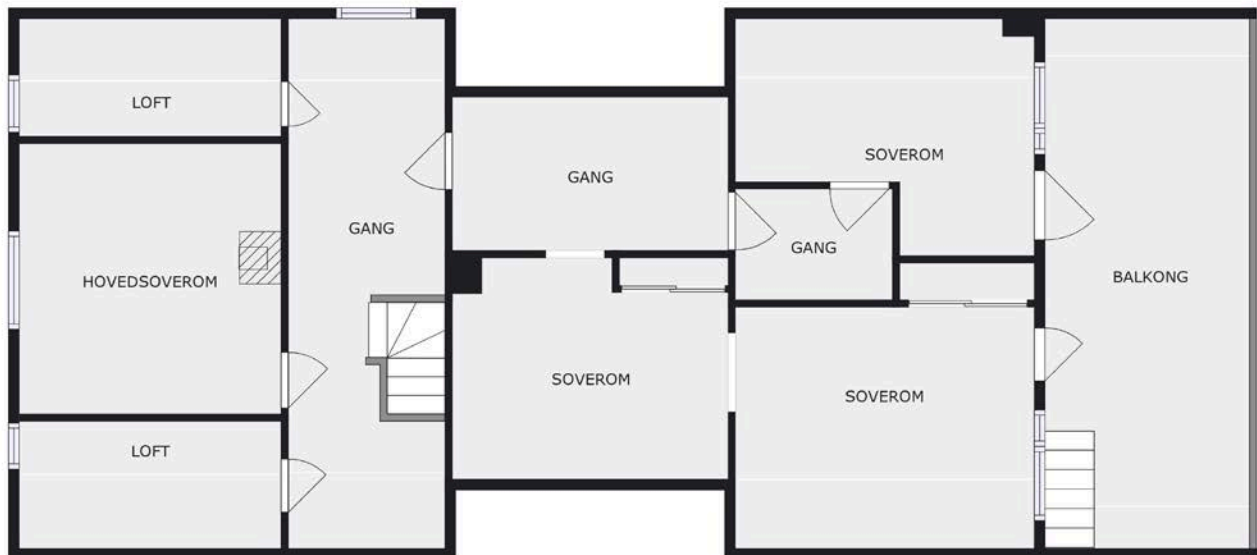
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Hernesvegen 735, 2410 HERNES



ELVERUM kommune



gnr. 100,100,100, bnr. 34,206,30, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 829 m<sup>2</sup> BRA-i: 309 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 14566-1640

Referansenummer: SO9713

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking på eldste del samtidig med etablering av takteking på nybygget. Takteking antatt ifra 1993.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Pipe med fotbeslag og toppplate.

#### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.  
Antatt tilleggsisolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.  
Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

#### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Tretakkonstruksjoner.  
Himling isolert med flis.  
Undertak med sponfliser.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med søyler av rundtømmer.  
Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.  
Himling antatt isolert med mineralull.  
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Understøttet med tresøyler og limtredragere.

#### Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1991 og 1992.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller: Malt ytterdør med glassfelt. Montert i senere tid.

Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje: To-fløyet terrassedør fra 1991.

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glassfelt fra 1987.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.

Veranda ved inngang til underetasje.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

Adkomst til veranda ifra peisstue i 1.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med betongsøyler og stolper ned på støpte fundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 45 m<sup>2</sup>

Eier opplyser:

Deler med nytt rekkverk til veranda. Montert i 2024.

Adkomst til veranda ifra soverom i 2.etasje.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

Adkomst via tretrapp ifra veranda i 1.etasje til veranda i 2.etasje.

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk av treverk.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

[Gå til side](#)

### INNENDIG

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, tregulv, malt tregulv og laminatgulv.

Overflater med panel, malt panel, malt strietapet, malte MDF-veggplater, malte plater, malt villmarkspanel, malt tapet og brystningspanel.

Utført standard hevinger de siste 10 år.

Malt alle overflater i 2.etasje. Utført i 2020.

Malt alle overflater i leilighet. Utført i 2023.

Himlinger med malt panel, stubblofthimling, panel, folierte takessplater og malt MDF-takpanel.

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

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

## Beskrivelse av eiendommen

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.  
Eldre komfyrn montert i kjeller.  
Peis med peisinnsats på kjøkken.  
Eldre vedovn i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
En pipe er ikke i bruk.

Elementpipe med ett løp. Brannmur av murt  
teglstein.  
Sotluke i underetasje.  
Peis med peisinnsats i peisstue.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte  
såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk.  
Parallellblokk.  
Døråpning i kjeller er provisorisk tettet med  
mineralull og treverk.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte  
såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Alle kjeller vegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en  
risikokonstruksjon, da underliggende  
konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule  
fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for  
fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale  
forhold.

Lakkert tretrapp til kjeller.  
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med  
malt rekkverk.  
Pusset og malt tretrapp i 2020. Utført av:  
egeninnsats.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.  
Støpt gulv. Fall til sluk.  
Overflater med murpuss.  
Stubblofthimling.  
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.  
Montert vannutak til vaskemaskin. Utført i 2023.  
Ventilasjon igjennom ventil til pipe.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på  
innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke  
foretatt.

Bad/vaskerom i underetasje.  
Bad/vaskerom fra tilbyggingsåret.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser og våtromsplater.  
Himling med panel.  
Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett,  
servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for  
vaskemaskin, skyllekar, forheng, vegghengt dusj  
og to sluk.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i  
våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater,  
installasjoner og komponenter fra 2013. Utført  
av: ukjent.  
Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på  
overflatene.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i  
himling.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Plastsluk.  
Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett,  
ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og  
opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte over dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot  
våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke  
registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i underetasje.  
Ukjent alder på kjøkkeninnredning.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgrepss blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Kjøkkenventilator.

Kjøkken i 1.etasje.  
IKEA innredning fra 2013.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrepss blandebatteri, porselen kum og del med glassdører.  
Integrert stekeovn, micro, koketopp, kjøll, frys og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje:  
Gulvflater med fliser. Varmekabler i gulv.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Toalettrom med håndvask, ettgrepss blandebatteri og toalett.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i gang, bad og toalettrom i 1.etasje.  
Del med leilighet i underetasje: Varmekabler i alle gulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.  
Montert overløpsventil i 2024.  
Vannpumpe og trykktank i kjeller. Ikke i bruk.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.  
Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat. Ukjent alder.  
Eier opplyser: Blir montert røykvarsler i hver etasje før salg.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.  
Synlig fuktsikring med grunnmursplast på deler av kjelleryttervegg.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk.  
Parallellblokk.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

### Arealer

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

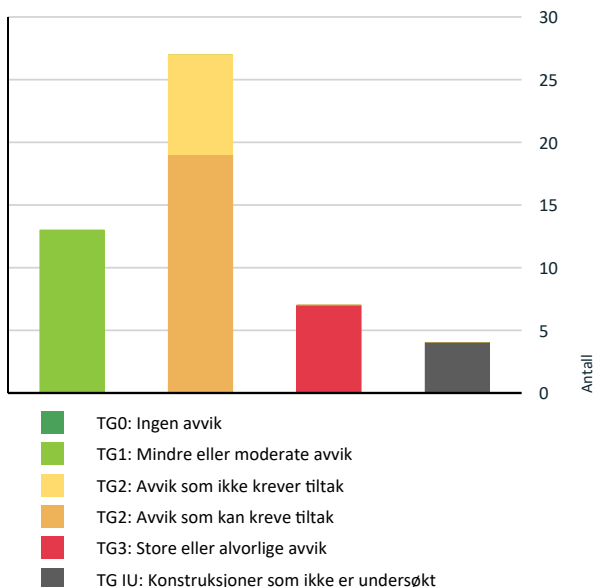
#### Løskur til hest

- Det foreligger ikke tegninger



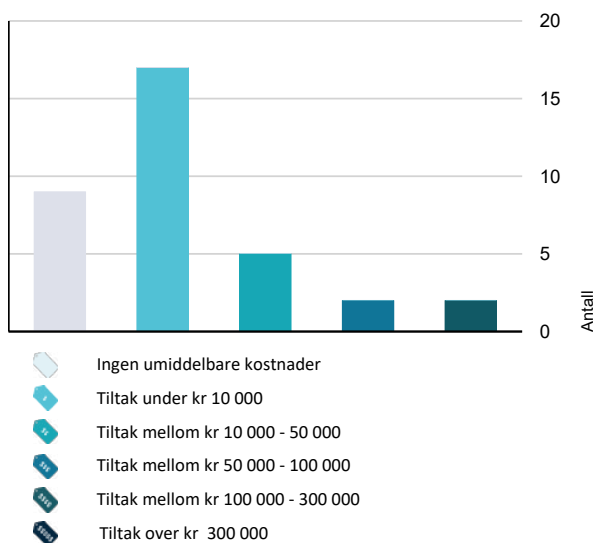
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje med inntilbygget verksted, låve og leskur til hest er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Peisstue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                   |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1993 | Tilbygg       | Med leilighet i underetasje, peisstue i 1.etasje og soverom i 2.etasje.                                           |
| 2013 | Modernisering | Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde:eiers opplysning. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny taktekkning på eldste del samtidig med etablering av taktekkning på nybygget. Taktekking antatt ifra 1993.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Flassing på takplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Pipe med fotbeslag og topplate.

### Vurdering av avvik:

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

Mangler fotbeslag til to piper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.

Antatt tilleggsisolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

#### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Mangler vannbrett over vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Eldre del:

Saltakkkonstruksjon.

Tretakkkonstruksjoner.

Himling isolert med flis.

Undertak med sponfliser.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med søyler av rundtømmer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sponfliser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak, ukjent om det er lagt nytt undertak over sponfliser.

Det er påvist enkelt fuktskjolder i undertak.

Vepsebol på loft.

Synlige spiker i undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Tilbygget del:

Saltakkkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyler og limtredragere.

## TG 2 Vinduer

Varevinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1991 og 1992.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i vindusglass på bad i underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Dører

Kjeller: Malt ytterdør med glassfelt. Montert i senere tid.  
Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje: To-fløyet terrassedør fra 1991.  
Malt ytterdør med glassfelt fra 1987.  
2.etasje:  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1992.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Defekt vrider til terrassedør i 2.etasje.  
Noe gjenstående arbeider rundt ytterdør til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Veranda ved inngang til underetasje.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist råteskade i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Adkomst til veranda ifra peisstue i 1.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med betongsøyler og stolper ned på støpte fundamenter.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 45 m<sup>2</sup>  
Eier opplyser:  
Deler med nytt rekkverk til veranda. Montert i 2024.

### Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til veranda ifra soverom i 2.etasje.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca. 97 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Adkomst via tretrapp ifra veranda i 1.etasje til veranda i 2.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk av treverk.

## TG 3 Andre utvendige forhold

Overbygget takkonstruksjon over inngang til kjeller.  
Støpt gulv.  
Yttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekktet med torv.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i gulv.  
Råteskadet torvhaldstokk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, tregulv, malt tregulv og laminatgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i fliser i underetasje.  
Del med manglende listverk i 2.etasje.  
Nirk i enkelte gulv i 2.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malt panel, malt strietapet, malte MDF-veggplater, malte plater, malt villmarkspanel, malt tapet og brystningspanel.

Utført standard hevinger de siste 10 år.

Malt alle overflater i 2.etasje. Utført i 2020.

Malt alle overflater i leilighet. Utført i 2023.

Himlinger med malt panel, stubblofthimling, panel, folierte takessplater og malt MDF-takpanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



# Tilstandsrapport

Det er påvist fuktmerke i himling over kjeller ved vannrør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Det er påvist fuktskjolder i panel ved rørgjennomføring for ventilasjon. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Del med gjenstående arbeider i 2.etasje. Mangler del med taklist. Skjevheter i himlinger i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

## 1 TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.  
Eldre komfyrrovn montert i kjeller.  
Peis med peisinnatts på kjøkken.  
Eldre vedovn i 2.etasje.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.  
En pipe er ikke i bruk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rust på sotluke i kjeller.  
Avskalinger i murt teglstein og murpuss over yttertak.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 3 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Brannmur av murt teglstein.  
Sotluke i underetasje.  
Peis med peisinnatts i peisstue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Døråpning i kjeller er provisorisk tettet med mineralull og treverk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Rom Under Terreng - 2

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist dampspærre bak innvendig panel.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller.

Adkomst til 2. etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Pusset og malt tretrapp i 2020. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

## VÅTROM

### KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv. Fall til sluk.

Overflater med murpuss.

Stubbloftthimling.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Montert vannutak til vaskemaskin. Utført i 2023.

Ventilasjon igjennom ventil til pipe.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i flis. Lite hull i flis.  
Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte over dør.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



### UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra tilbyggingsåret.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser og våtromsplater.

Himling med panel.

Bad/vaskerom med baderomsinnredning, toalett, servant, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, skyllekar, forheng, vegghengt dusj og to sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Innerdør og vindu plassert i våtsonen.

Montasjemerker i våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

#### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

#### **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 murt vegg i våtsonen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > PEISSTUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

IKEA innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri, porselen kum og del med glassdører.

Integrert stekeovn, micro, koketopp, kjø, frys og oppvaskmaskin.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

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

Det er påvist mindre skader i benkeplate.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### 1. ETASJE > PEISSTUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Ukjent alder på kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjemerker på innredning.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### UNDERETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Kjøkkenventilator.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflater med fliser. Varmekabler i gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk og avskaling i flis.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utført arbeid på vannrør i kjeller. Se bilder.

#### **Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i gang, bad og toalettrom i 1.etasje.

Del med leilighet i underetasje: Varmekabler i alle gulv.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjeller, 200 liter.

Montert overløpsventil i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TG 1U Andre installasjoner

Vannpumpe og trykktank i kjeller. Ikke i bruk.

## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Større deler med nytt el.anlegg ifra 2020.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020.

Anmerkninger ble utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja Arbeidsbeskrivelse:

Forsikringsak.

Retting av rapport.

Byttet OV i bolig og hybel.

Byttet termostat soverom hybel.

Avtalt pris kr 56500 inkl.mva

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TG 1 Elektrisk anlegg - 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje. Montert strømmåler. Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2020. Anmerkninger ble utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

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

Ja Arbeidsbeskrivelse:

Forsikringsak.

Retting av rapport.

Byttet OV i bolig og hybel.

Byttet termostat soverom hybel.

Avtalt pris kr 56500 inkl.mva

Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Ukjent alder.

Eier opplyser: Blir montert røykvarsler i hver etasje før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja



# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

### TO 2 Drenering

Synlig fuktsikring med grunnmursplast på deler av kjelleryttervegg. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

#### Vurdering av avvik:

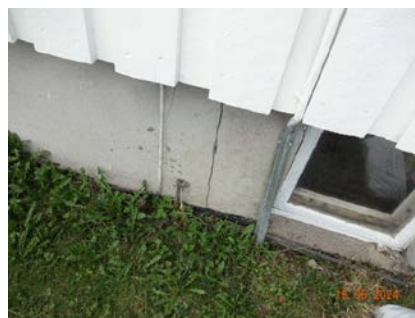
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte avskalinger i innvendig murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TO 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

### TO 2 Terrenghforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Bygninger på eiendommen

### Låve

**Anvendelse**

Lager, stall, vedskjul og utedo.

**Byggeår**

1935

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

## Beskrivelse

### Innvendig:

Gulvflater med tregulv. Del med støpt dekke i stall.  
Yttervegger av laftet tømmer og uisolerte trekonstruksjoner.  
Del med stall: Murte yttervegger.  
Tretakkonstruksjoner. Del med undertak av sponfliser og bordet undertak.  
Silo og stall i låve.  
Lys og strøm.

### Utvendig:

Fundamentert på støpte punktfundamenter og naturstein.  
Del med gjødselkjeller av støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Yttervegg kledd med stående låvepanel og lektepanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Utbygget med ark i takkonstruksjon. Skiftet enkelte vindskier i senere tid.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Plassbygget ytterdører.  
Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk av treverk. Montert i senere tid.

### Inntilbygget vedskjul:

Gulv med paller.  
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Yttervegg kledd med stående panel.

### Utedo:

Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Yttervegg kledd stående låvepanel.  
Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.  
Plassbygget ytterdører.

### Tekniske installasjoner:

Montert varmtvannsbereder, blandebatteri og skyllekar i stall  
El.skap med automatsikringer.  
Arbeidsbeskrivelse:  
Kurs til varmepumpe og stikk motorvarmer.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2020.  
Montert luft-luft varmepumpe.  
Lys og strøm.

### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.  
Det er påvist råteskade i bjelke under låvebru.  
Mangler del med undertak.  
Mangler del med med rekkverk på låvebru.  
Det er påvist råteskade i laftet tømmer.  
Råteskadet vindskier.  
Det er påvist sprekker/avskalinger i utvendig murpuss.  
Råteskader i enkelte panelender. Panel er ført langt ned mot terreng, fuktopptrekk.  
Større skjevheter i vegger til vedskjul.  
Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.



#### Tilbygg / modernisering

|           |                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------|
| Ombygging | Eldre fjøs er ombygget til stall. Utført i 2020. |
|-----------|--------------------------------------------------|

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| Tilbygg | Låve er tilbygget i flere omganger. |
|---------|-------------------------------------|

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling og verksted.

### Byggeår

1999

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Standard fra byggeårene.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.  
Del med gjenstående arbeider.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Antatt isolert i del med verksted.  
Sperretakkonstruksjon. Understøttet med ståldrager.  
Himling er kledd med malte plater i verksted del.  
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.  
Vindu med 2 lags isolerglass.  
Montert to leddporter.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater og bølgeblikkplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

#### Tekniske installasjoner:

El.skap med automatsikringer.

#### Arbeidsbeskrivelse:

Utskiftning av sikringsskap i garasje/verksted, installasjon av lys, brytere og stikkontakter i verksted.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2023.

#### Avvik:

Del med gjenstående arbeider.  
Mangler del med takrenner og nedløp.  
Mangler gesimsbord.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                   |
|------|---------|---------------------------------------------------|
| 2023 | Tilbygg | Med verksted mot sørøst. Kilde: eiers opplysning. |
|------|---------|---------------------------------------------------|



## Leskur til hest



### Anvendelse

Leskur til hest.

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Oppført i rundtømmer.

Takkonstruksjon av rundtømmer og lekter.

Delvis kledd innvendig med bølgeblekkplater.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Takrenner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

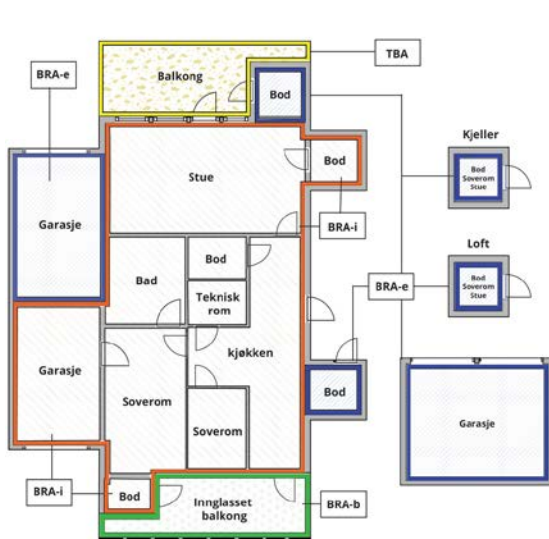
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje                  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller under hoveddel  | 62                            |                             |                            | 62  |                                 |                             | 62              |
| Underetasje (leilighet) | 41                            |                             |                            | 41  | 24                              |                             | 41              |
| 1.etasje                | 126                           |                             |                            | 126 | 46                              |                             | 126             |
| 2.etasje                | 80                            |                             |                            | 80  | 24                              | 25                          | 105             |
| <b>SUM</b>              | <b>309</b>                    |                             |                            |     | <b>94</b>                       | <b>25</b>                   | <b>334</b>      |
| <b>SUM BRA</b>          | <b>309</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje                  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller under hoveddel  | Trapperom , Vaskerom , Kjellerrom, Kjellerrom 2                                                       |                             |                            |
| Underetasje (leilighet) | Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom                                                    |                             |                            |
| 1.etasje                | Vindfang , Toalettrom , Gang , Bad/vaskerom , Peisstue/kjøkken , Soverom , Stue , Soverom 2, Peisstue |                             |                            |
| 2.etasje                | Gang , Soverom , Gang 2, Sovealkove/mellomgang, Soverom 2, Mellomgang, Soverom 3                      |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Kjellerrom under tilbygget del uten målverdig areal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.  
Raftekott i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>  
Raftekott 2 i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Kommentar:



### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Låve

### Ny arealstandard

| Etasje                | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                       | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Gjødselkjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje              |                               | 220                         |                            | 220 |                                 |                             | 220             |
| 2.etasje              |                               | 173                         |                            | 173 |                                 |                             | 173             |
| Inntilbygget vedskjul |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |                             | 16              |
| Utedo                 |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |                             | 4               |
| <b>SUM</b>            |                               | <b>413</b>                  |                            |     |                                 |                             | <b>413</b>      |
| <b>SUM BRA</b>        | <b>413</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                        | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Gjødselkjeller        |                            |                                                                    |                            |
| 1.etasje              |                            | Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3/silo, Lagerrom 4, Stall, Stall 2 |                            |
| 2.etasje              |                            | Lagerrom                                                           |                            |
| Inntilbygget vedskjul |                            | Vedskjul                                                           |                            |
| Utedo                 |                            | Utedo                                                              |                            |

### Kommentar

Arealet i denne låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gjødselkjeller er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje       |                               | 107                         |                            | 107 |                                 |                             | 107             |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>107</b>                  |                            |     |                                 |                             | <b>107</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>107</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Leskur til hest

### Romfordeling

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

### Kommentar

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig        | 271        | 38         |
| Låve            | 0          | 413        |
| Garasje         | 0          | 107        |
| Leskur til hest | 0          | 0          |

### Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Raftekott i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

Raftekott 2 i 2.etasje uten målverdig areal: Ca. areal: 6m<sup>2</sup>

Låve

Arealet i denne låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Gjødselkjeller er ikke besiktiget eller oppmålt på grunn av adkomstmuligheter.

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Leskur til hest

Leskur til hest, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 67 m<sup>2</sup>

## Befarings - og eiendomsopplysninger





Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 15.5.2024 | Erik Sørli      | Takstingeniør |
|           | Tonje Sørbråten | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune                                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------------------------|-------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM                                               | 100  | 34   |      | 0    | 224914.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Hernesvegen 735                          |      |      |      |      |                         |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten |      |      |      |      |                         |                         |            |
| Kommune                                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                   | Eieforhold |
| 3420 ELVERUM                                               | 100  | 206  |      | 0    | 1712.8 m <sup>2</sup>   | Eiendomsverdi.no        | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Ringsåsvegen 106, 2410 Hernes            |      |      |      |      |                         |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten |      |      |      |      |                         |                         |            |
| Kommune                                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                   | Eieforhold |
| 3420 ELVERUM                                               | 100  | 30   |      | 0    | 104758.7 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no        | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Ringsåsvegen 109, 2410 Hernes            |      |      |      |      |                         |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>1/1 Hjemmelshaver: Tonje Sørbråten |      |      |      |      |                         |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende i Hernes i Elverum kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Fin og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og verandaer orientert mot sørvest.  
Kort kjørevei til barnehage og barneskole.  
Elverum sentrum ca. 11,3 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er montert varmekabel i vannledning til stall.  
Brønn i kjeller er ikke i bruk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 331,4 mål, derav 19,1 mål fulldyrka, 283,3 mål skog, 16,8 mål innmarksbeite, 3,7 mål annet markslag og 8,5 mål bebygd.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Stiparti belagt med heller.  
Uteplass ved inngang belagt med heller.  
Opparbeidet gårdsplass med grus, belegningsstein, plen og veier.

### Tinglyste/andre forhold

Ett enkelt bygg: Laftet koie er ikke oppmålt eller beskrevet.  
Påkostninger: Skiftet bunnstokk og torvtak de senere år.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type                  |
|------|-----------------------|
| 2022 | Opphør av samboerskap |

## Forsikring

| Selskap                          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring            |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                 |          |      |                |              |
| Forsikringspolise ikke fremlagt. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|--------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      |                                                        | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                        | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |                                                        | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Skjøte                  |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Målebrev                |      | Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no                 | 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

## 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SO9713>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Elverum |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1211240222       |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Tonje Sørbråten |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Hernesvegen 735 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| HERNES   | 2410   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240222

## 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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse

Document reference: 1211240222

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240222

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240222



| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tonje Sørbråten | 73f5289ad5d8e9516297b4<br>9173449fb538f228de | 15.05.2024<br>05:19:01 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211240222

- 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>

# Hernesvegen 735

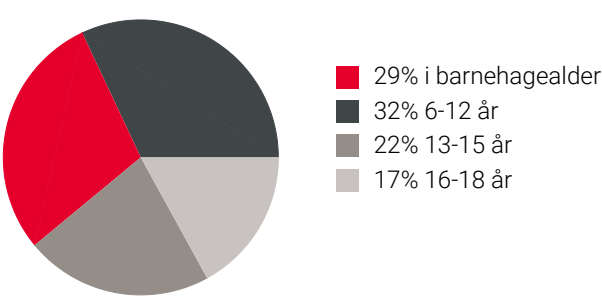
## Offentlig transport

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 🚶 Svevad                 | 2 min 🚶      |
| Linje 806, 811, 821, 824 | 0.2 km       |
| 🚶 Elverum stasjon        | 13 min 🚶     |
| Linje R60                | 11.7 km      |
| ✈ Oslo Gardermoen        | 1 t 23 min 🚶 |

## Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Hernes skole (1-7 kl.)          | 5 min 🚶  |
| 143 elever, 7 klasser           | 4.3 km   |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min 🚶 |
| 741 elever, 61 klasser          | 11.2 km  |
| Elverum videregående skole      | 13 min 🚶 |
| 800 elever                      | 12.1 km  |
| Terningen Arena                 | 14 min 🚶 |

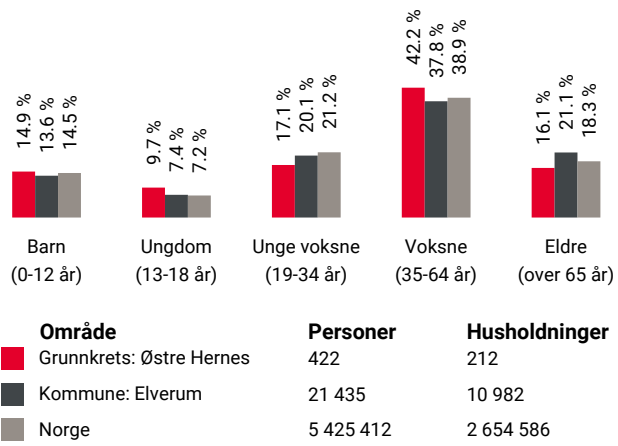
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| Hernes Fus barnehage (0-5 år)                     | 6 min 🚶  |
| 65 barn                                           | 5.1 km   |
| Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...10 min 🚶 |          |
| 120 barn                                          | 9.7 km   |
| Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år)              | 12 min 🚶 |
| 40 barn                                           | 10.8 km  |

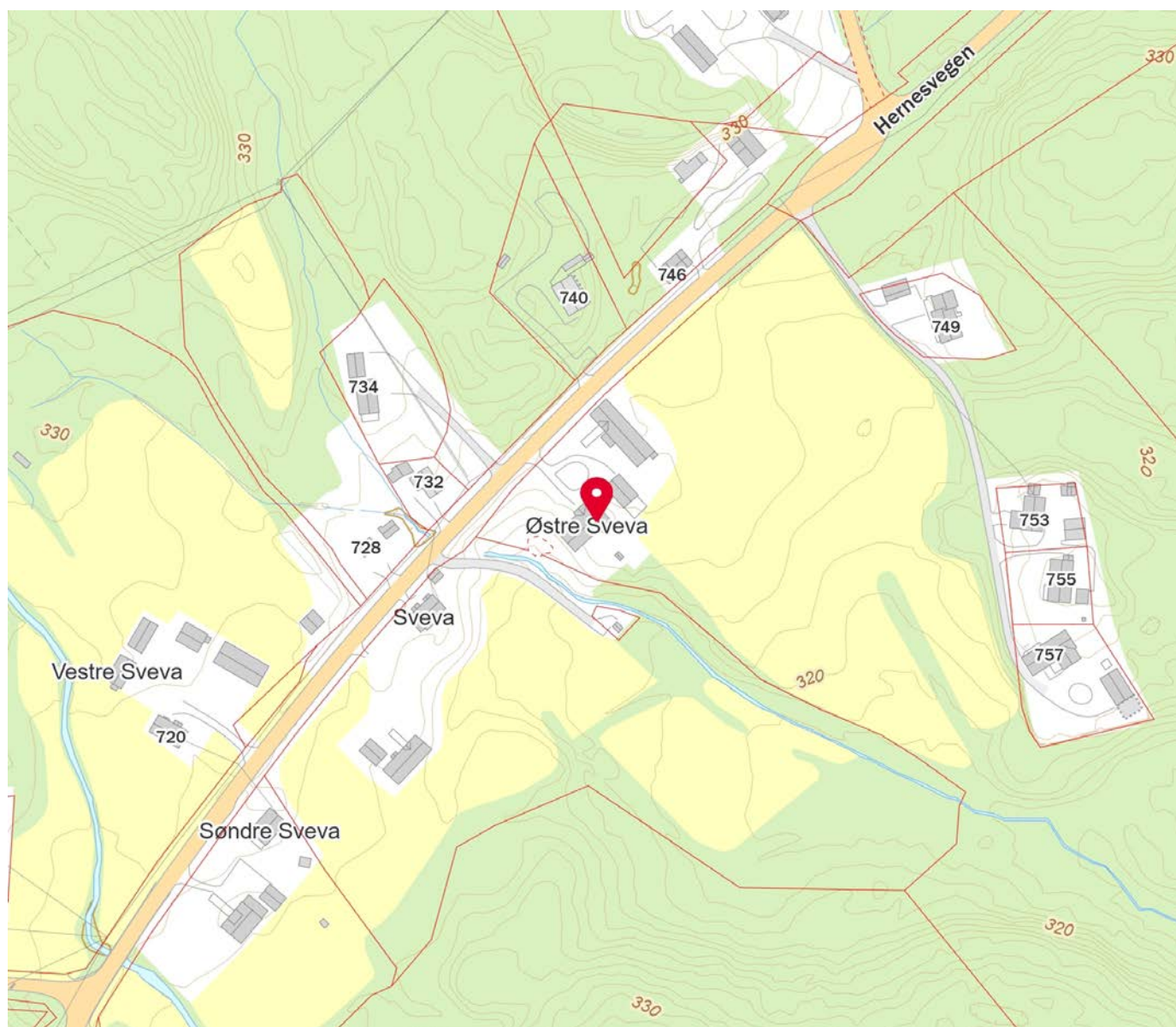
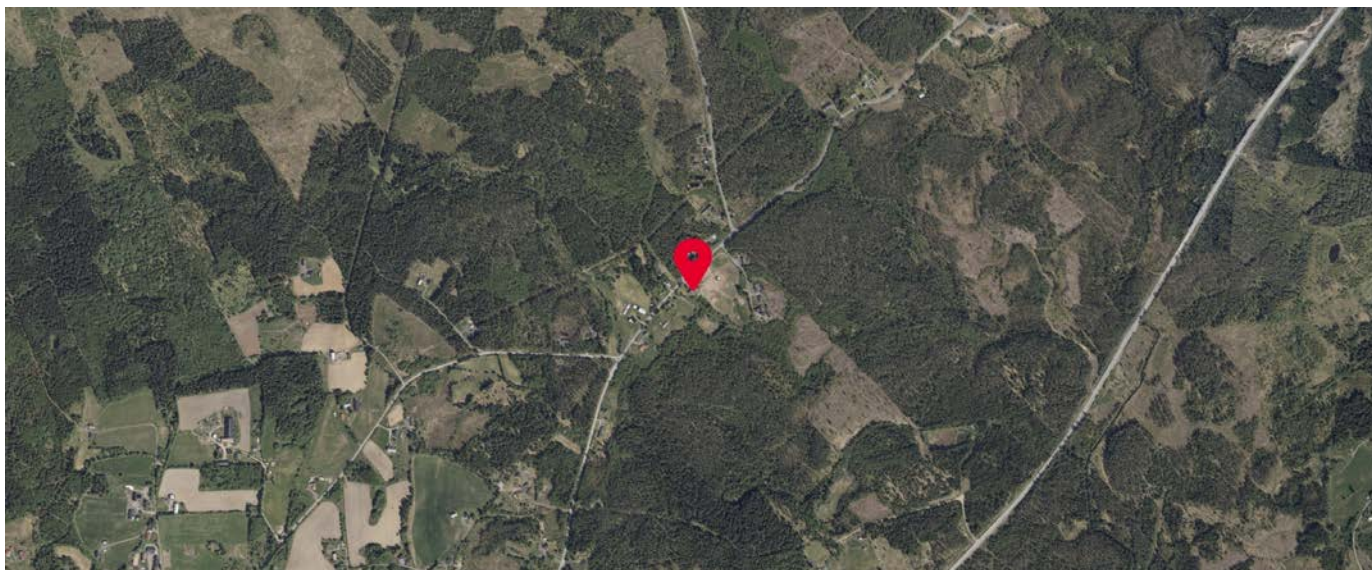
## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Elverum       | 9 min 🚶  |
| Post i butikk, PostNord | 9.1 km   |
| Kiwi Ydalir             | 10 min 🚶 |
| PostNord                | 9.4 km   |

## Sport

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 🏀 Hernes skole         | 5 min 🚶  |
| Ballspill, fotball     | 4.2 km   |
| 🏀 Herneshallen         | 5 min 🚶  |
| Aktivitetshall         | 4.3 km   |
| 🏊 Huset treningssenter | 10 min 🚶 |
| 🏊 Sprek365 Elverum     | 11 min 🚶 |

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



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rett skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hernesvegen 735  
2410 HERNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm**Oppdragsnummer:** 1211240222**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

05.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre