

Hestehagen 28, 2407 ELVERUM

**Lys og fin halvpart av tomannsbolig med carport. God standard, vedovn og varmepumpe. Solrik sydvendt terrasse og hage.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 81 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 281 240,-  
**Selger:** Lisa-Beth Pettersen

**Salgsobjekt:** Del av tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 98/108 kvm  
**Tomtstr.:** 1570.8 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr./snr.** Gnr. 31, bnr. 1133, snr. 4

**Oppdragsnr.:** 1211240389

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Hanstad og Hestehagen 28!

En lys og innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2004 med god standard. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med 2 stuer, 3 soverom, bad/vaskerom i tillegg til ekstra toalettrom. Stuen har pent enstavs laminatgulv fra 2021, en koselig peisovn og varmepumpe fra 2022. Fra stuen er det utgang til solrik sydvendt terrasse og inngjerdet hage med plen. Det er også terrasse og bod ved inngangspartiet, samt inntilbygget carport med bod.

Boligen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,8 km sør for Elverum sentrum. Her bor du med kort avstand til barnehager, skole, dagligvarer med post og holdeplass for bybuss. Området byr også på flotte turmuligheter og det er nydelige turstier langs Glomma.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	42
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæringsskjema .....	66
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Arealer totalt

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 108 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod ved inngang.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bod bak carport.

TBA: 42 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, stue/soverom, 2 soverom, toalettrom og bod innenfor toalettrommet.

### Ikke målbare arealer

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. Bod i 2. etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>. Arealer uten måleverdig areal i 2. etasje utgjør totalt 6 m<sup>2</sup>.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 21 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet på ca. 1 570,8m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Stiparti belagt med belegningsstein. Gruset parkering. Boligene disponerer hvert sitt uteområde.

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,8 km sør for Elverum sentrum. Fra eiendommen er det ca. 1 km til Hanstad skole, Solkroken barnehage, Rema 1000 med PostNord og Kiwi med post-i-butikk. Sorenskrivergården barnehage og Hakkebakkeskogen naturbarnehage ligger også like i nærheten. Ungdomsskole, videregående skole, sykehus, butikker, kaféer, restauranter og øvrige byfasiliteter i sentrum.

Hanstad som bydel har også flere aktivitetstilbud for barn og ungdom med blant annet en populær kunstgressbane på skoleområdet. For deg som er glad i kultur og friluft er veien til Norsk Skogmuseum og Glomma heller ikke lang. Museet har en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året og Elverums nydelige tursti langs Glomma er et yndet sted å spasere, løpe eller sykle.

Trenger du å komme deg rundt i byen vår så stopper bybussen like i nærheten. Denne har forbindelse til sentrum, øvrige bydeler, samt til Terningen Arena og skysstasjonen på Vestad.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Del av tomannsbolig - Byggeår: 2004.**

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Feieplattform. Takstige. Snøfangere. Beslag i overgang tak og vegg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2020. Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon. Utbygget med oppløft i takkonstruksjonen. Fabrikkerte A-takstoler. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget. Luke til loft var spikret fast ved befaring. Loftet er ikke besiktiget. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2003. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt fra 2007. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasseplattning ved inngang. Bygget i 2017. Fundamentert på impregnert trevirke. Areal på ca. 16 m<sup>2</sup> ved inngang. Adkomst til terrasse fra stue. Bygget i 2015. Fundamentert på impregnert trevirke. Utført med terrassebord og levegg mot nabo. Areal på ca. 25 m<sup>2</sup> ved stue.

**Utvendig bod ved inngang:**

Støpt gulv. Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring. Oppført i bindingsverk, uisolert. Synlige gipsplater. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater og gipsplater. Malt panelt ytterdør. Lys og strøm.

**Inntilbygget carport:**

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besikket ifra bakkeplan. Støpt gulv. Oppført i bindingsverk. Del med malt panel. Yttervegg kledd med liggende panel. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Plassbygget ytterdør.

**Utvendig bod med adkomst ifra carport:**

Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Plassbygget ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Utvendig > Taktekking: Det er påvist andre avvik: Noe mosegroing på taktekking.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Frostspreng i taknedløp.
- \* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Noe svertesopp i undertak over carport. Det er påvist fuktmerker i undertak over bod. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Mangler overgangslist ved terskel til innerdør i 2.etasje.
- \* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Mindre slagskade i innerdør til bad.
- \* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak over utvendig bod.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Irr på kobberrør.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

komponenter:

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

\* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid. Det er påvist montasjemerker i flisfuge.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate til baderomsinnredning.

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

\* Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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 ikke bemerket noe.

### **Innhold**

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder:

1. etasje: Gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
2. etasje: Gang/trapperom, stue/soverom, 2 soverom, toalettrom og bod.

Adkomst til utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

Boligen har også inntilbygget carport på ca. 21m<sup>2</sup> med adkomst til utvendig bod på ca. 5m<sup>2</sup> i bakkant.

### **Standard**

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2004.

Generelt med standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ombygget/innredet fra bod til toalettrom i 2.etasje, ukjent alder.

### **Innbo og løsøre**

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være



borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer kan medfølge.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

#### **Parkering**

Parkering i inntilbygget carport på ca. 21m<sup>2</sup>. Det er strømuttak i carporten.

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. 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 den 17.04.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 09.01.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 09.01.2024, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stuen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i gang og på baderom.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Gul

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 200 000

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

81 240 (Omkostninger totalt)

96 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 281 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 296 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 299 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 19 614,18,- for 2024.

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

\* Abonnementsgebyr vann: Kr. 627,50,-

\* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 152,4 kubikk): Kr. 3 110,86,-

\* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 728,75,-

\* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 152,4 kubikk): Kr. 3 688,07,-

\* Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 3 824,-

\* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 7 099,-

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

#### **Andre utgifter**

Det er en utgift på ca. 2 300,- per år, som inkluderer plenklipping, snørydding og strøing.

Det gjøres oppmerksom på at denne utgiften kan variere over tid, og justeres normalt etter det faktiske kostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 752 248,- per 31.12.2022.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 858 541,- 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.

#### **Sameierbrøk**

1/4

#### **Sameie**

Eierseksjonen er en del av et sameie bestående av totalt 4 eierseksjoner. Det er ikke organisert noen formell drift rundt sameiet. Det innbetales en årlig sum som dekker kostnader til plenklipping, snømåking og strøing. Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedtekter eller husordensregler for sameiet. Eierseksjonene i sameiet har likevel anledning til å gå sammen og organisere å etablere et mer formelt sameie, herunder

også å legge opp til innkreving av felleskostnader for å dekke felles drift og interesser.

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1133, seksjonsnummer 4 i Elverum kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

\* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 25.06.2004, dagboknummer 3849.

Rettighetshaver: Knr: 3420 Gnr: 31 Bnr: 1132 Snr: 1 og 2. Med flere bestemmelser bl.a. om vedlikehold m.v.

\* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 25.06.2004, dagboknummer 3851.

Rettighetshaver: Knr: 3420 Gnr: 31 Bnr: 1132 Snr: 1 og 2. Med flere bestemmelser bl.a. om vedlikehold m.v.

\* Seksjonering, tinglyst den 13.05.2004, dagboknummer 2960. Opprettet seksjoner: SNR: 4. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/4.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg 2-mannsbolig i 2004. Det er i denne registrert mindre vesentlige mangler. Det er ukjent hva dette gjelder og hvorvidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret. Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg av carport og bod.

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

Det er mottatt byggetegninger godkjent av kommunen i 2003, samt tegninger ifbm. tilbygg av carport og bod som ble godkjent av kommunen i 2005. I byggetegninger er toalettrommet i 2. etasje definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Toalettrommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på begge terrassene som i dag er større enn hva tegningene viser.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Hestehagen" fra 2001.

Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 539m<sup>2</sup>), kjørevei (18m<sup>2</sup>) og felles avkjørsel (9m<sup>2</sup> og 5m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

#### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,6% av oppnådd totalpris inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), foto og markedsføring (kr 16.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Line M Strøm

Eiendomsmegler

line.strom@aktiv.no

Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

15.10.2024





Velkommen til Hanstad og Hestehagen 28!



En lys og innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2004. Inntilbygget carport på ca. 21 kvm med adkomst til utvendig bod på ca. 5 kvm i bakkant.



Du ønskes velkommen inn via en hyggelig terrasse på ca. 16 kvm som ble bygget i 2017. Til venstre for inngangsdøren har du adkomst til en praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk gang med plass til sko og opphenging av yttertøy.



Gangen har god standard med flisløst gulv med gulvvarme, lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har god standard med lyst og pent enstavs laminatgulv fra 2021 og overflater malt i en lys fin farge. Skjult elektrisk anlegg.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse og en koselig inngjerdet hage opparbeidet med plen.



En fin og solrik terrasse på ca. 25 kvm som ble bygget i 2015. Terrassen har terrassebord på gulv, levgg mot naboen og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Hagen er opparbeidet med plen og er delvis innhegnet med hekk og gjerde.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil fine utearealer hvor lange og late sommerdager kan nytes.





Stuen er enkel å møblere med sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet ligger i en fin åpen løsning med spisestuen og samtidig naturlig adskilt fra stuen.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har enstavs laminatgulv fra 2021 og innfelle downlights i himlingen.



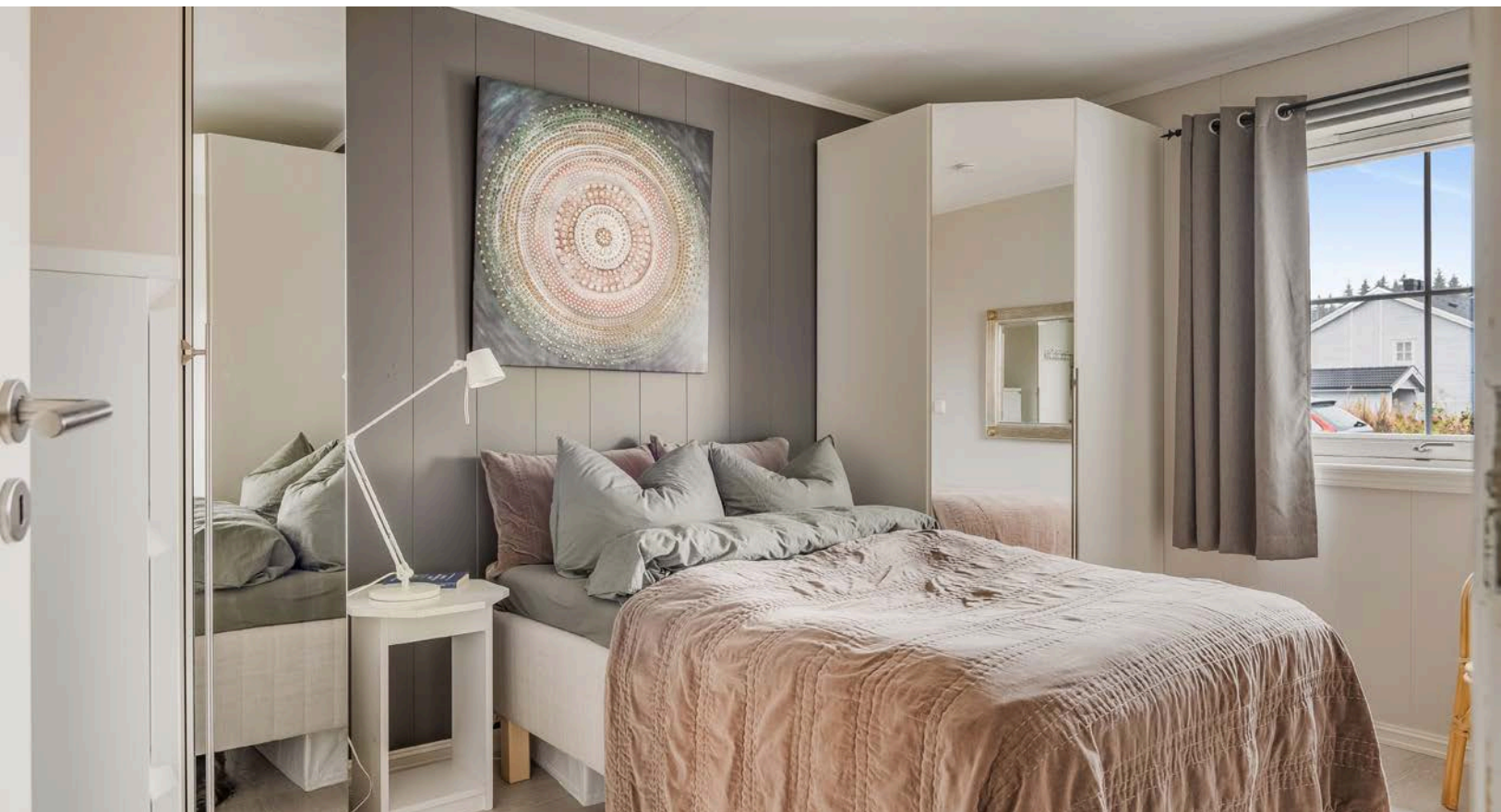
Oppholdsrommet i 1. etasje har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er også montert innvendig solskjerming.



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



Soverommet i 1. etasje er i dag innredet som et lyst og innbydende hovedsoverom.



På soverommet har du naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt god oppbevaringsplass i to romslige hjørnegarderober med speildører.



Soverommet har god standard med lys og pen enstavs laminatgulv fra 2021, malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Lyst og moderne bad/vaskerom fra byggeåret 2004. Badet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning og vegghegte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i 2. etasje med adgang til loftstuen og to soverom.



Lys og hyggelig loftstue med to fine vindusflater som slipper inn fint lys.



Stuen har laminat på gulv, lysmalte overflater og skjult elektrisk anlegg.





Stuen kan enkelt innredes etter eget ønske og behov.



Boligen har gjennomgående skjult elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 17.04.2018 uten pålegg om utbedringer.



Stuen kan også benyttes som et fjerde soverom dersom det skulle være ønskelig.



Toalettrommet er utstyrt med vegghegt servant med speil og belysning over, vegghegt skap og gulvstående toalett. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som bod i byggetegningen og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Soverom 2 er et lyst og fint rom av god størrelse.



Soverommet har laminat på gulv, overflater malt i en innbydende mørk blåfarge. Skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng om ønskelig, samt kontorpult og garderobeløsninger.



Soverom 3 er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har god standard med laminat på gulv, lysmalte overflater og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flere garderober.



Boligen har liggende kledning som sist ble overflatebehandlet i ca. 2020.



Boligen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,8 km sør for Elverum sentrum. Her bor du med kort avstand til barnehager, skole, dagligvarer med post og holdeplass for bybuss. Området byr også på flotte turmuligheter.



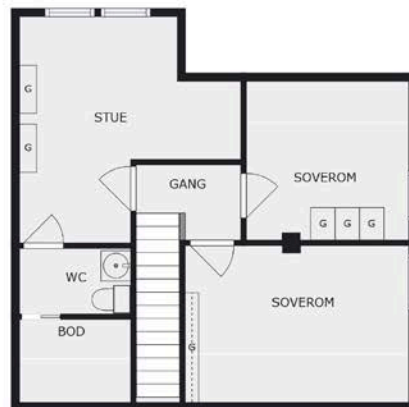
# 1. etasje



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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Hestehagen 28, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 # gnr. 31, bnr. 1133, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 12.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1723

Referansenummer: OG2037

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Del av tomannsbolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Feieplattform.

Takstige.

Søfangerer.

Beslag i overgang tak og vegg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2020

Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med oppløft i takkonstruksjonen.

Fabrikkerte A-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget.

Luke til loft var spikret fast ved befaring. Loftet er ikke besiktiget.

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

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2003.

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

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasseplattning ved inngang.

Bygget i 2017.

Fundamentert på impregnert trevirke.

Areal på ca. 16 m<sup>2</sup> ved inngang.

Adkomst til terrasse fra stue.

Bygget i 2015.

Fundamentert på impregnert trevirke.

Utført med terrassebord og levegg mot nabo.

Areal på ca. 25 m<sup>2</sup> ved stue.

Inntilbygget carport:

Pultakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk. Del med malt panel.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Plassbygget ytterdør.

Utvendig bod med adkomst ifra carport.

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Plassbygget ytterdør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Utført standard hevinger med nytt laminatgulv i stue/kjøkken og soverom i 1.etasje. Utført i 2021 av firma.

Overflater med malte plater.

Malt div. overflater ifra 2021.

Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen

ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peisovn i stue ifra ca.2020.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Plate er ifra 2021.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt

rekkverk og håndløper av treverk.

Malte laminerte innerdører.

Utvendig bod ved inngang.

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Synlige

gipsplater.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med

trefiberplater og gipsplater.

Malt panelt ytterdør.

Lys og strøm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning antatt fra byggeåret.

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

Kjøkkenventilator.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte plater.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom servant, ettgrep blandebatteri og toalett.

Tilluftspalte under innerdør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Aggregat plassert på loft.

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

Varmepumpe fra 2022.

Varmekabler i entré/gang og baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

Antatt 120 liter, antatt ifra byggeåret.

Montert persiener.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Overvannsrør for takrennedløp.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

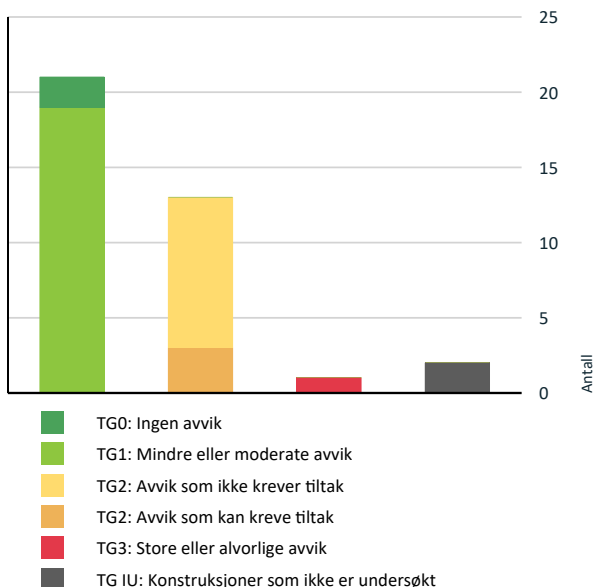
[Gå til side](#)

### Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

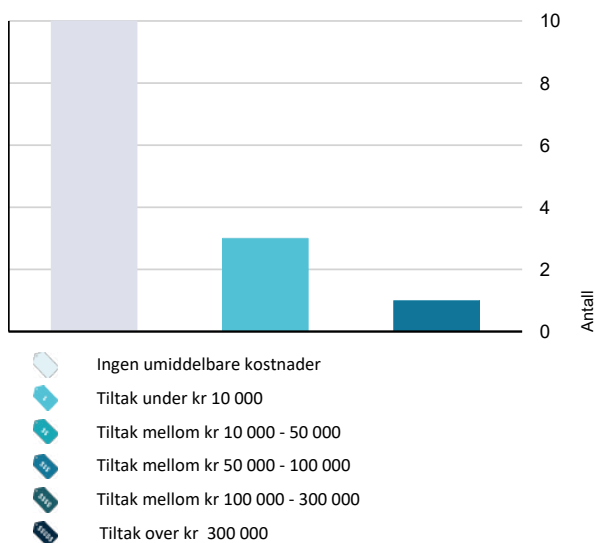
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 del av tomannsbolig.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## DEL AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Generelt med standard fra byggeåret.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging	Ombygget/innredet ifra bod til toalettrom i 2.etasje. Ukjent alder.
-----------	---



### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Feieplattform.  
Takstige.  
Snøfangere.  
Beslag i overgang tak og vegg.

### Vurdering av avvik:

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

Frostspreng i taknedløp.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2020  
Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

### 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakkonstruksjon.  
Utbygget med oppløft i takkonstruksjonen.  
Fabrikkerte A-takstoler.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget. Luke til loft var spikret fast ved befaring. Loftet er ikke besiktiget.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyle.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt ifra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på takteking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass ifra 2003.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2007.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngang.  
Bygget i 2017.  
Fundamentert på impregnert trevirke.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup> ved inngang.

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

Adkomst til terrasse fra stue.  
Bygget i 2015.  
Fundamentert på impregnert trevirke.  
Utført med terrassebord og levegg mot nabo.  
Areal på ca. 25 m<sup>2</sup> ved stue.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget carport:  
Pulttakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk. Del med malt panel.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Plassbygget ytterdør.

Utvendig bod med adkomst ifra carport.  
Støpt gulv.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Plassbygget ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe svertesopp i undertak over carport.  
Det er påvist fuktmerker i undertak over bod. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.  
Utført standard hevinger med nytt laminatgulv i stue/kjøkken og soverom i 1. etasje. Utført i 2021 av firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslist ved terskel til innerdør i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte plater.  
Malt div. overflater ifra 2021.  
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### 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:

# Tilstandsrapport

- 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**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i stue ifra ca.2020.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted. Plate er ifra 2021.

Årstall: 2004



## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk og håndløper av treverk.



## TG 2 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Mindre slagskade i innerdør til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Utvendig bod ved inngang.  
Støpt gulv.  
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.  
Oppført i bindingsverk, uisolert. Synlige gipsplater.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater og gipsplater.  
Malt panelt ytterdør.  
Lys og strøm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak over utvendig bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.  
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid.  
Det er påvist montasjemerker i flisfuge.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Smøremembran med ukjent utførelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghegt dusj og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate til baderomsinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Innredning antatt fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med malte plater.  
Himling med folierte takesplater.  
Toalettrom servant, ettgreps blandebeater og toalett.  
Tilluftspalte under innerdør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 1 Avløpsrør

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.  
Aggregat plassert på loft.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2022.  
Varmekabler i entré/gang og baderomsgulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert under kjøkkenbenk.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokk montert under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr på kobberør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Antatt 120 liter, antatt ifra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 1 TG IU Andre installasjoner

Montert persienner.

## 1 TG I 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 entré/gang.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2018.

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget:  
Nei

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004 Byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Fremlagt samsvarserklæring ifra byggeåret.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TO 0 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.*

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.  
Brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

### TO IU Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp.

### TO I Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

### TO 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

# 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

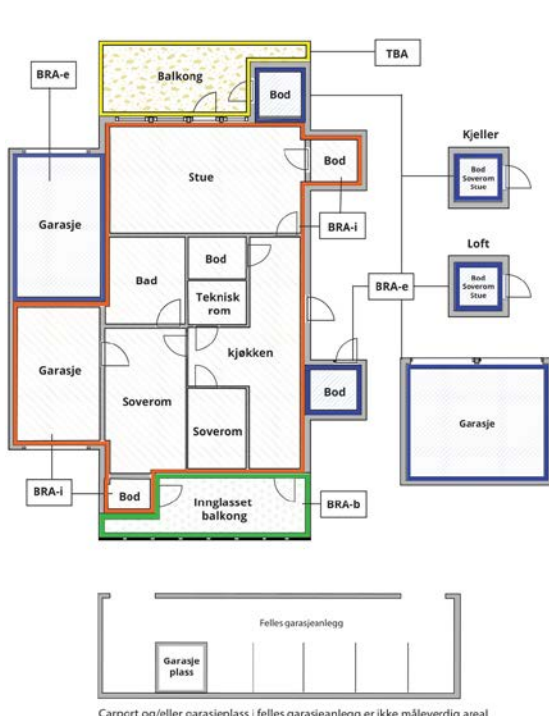
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Del av tomannsbolig

### 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	60			60	42		60
2.etasje	38			38		6	44
Utvendig bod ved inngang		5		5			5
Bod bak carport		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>10</b>			<b>42</b>	<b>6</b>	<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		
2.etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Loftstue , Toalettrom		
Utvendig bod ved inngang		Bod	
Bod bak carport		Bod	

### Kommentar

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.

Bod i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 21m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*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:

## 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)
Del av tomannsbolig	98	10

### Kommentar

Del av tomannsbolig

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.

Bod i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 21m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lisa-Beth Pettersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1133		4	1570.8 m <sup>2</sup>	Https://kartportal-elverum-kommune-elverum-kom.hub.arcgis.com	Eiet

### Adresse

Hestehagen 28

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lisa-Beth Pettersen

### Eierandel

1 / 4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende på Hanstad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.  
Fin beliggenhet på Hanstad, bolig med uteareal og terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.  
Elverum sentrum ca. 1,8 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Gruset parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.  
Stiparti belagt med belegningsstein.

## Siste hjemmelovergang

### År

2021

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/OG2037>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240389	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lisa-Beth Pettersen	
<b>Gateadresse</b>	
Hestehagen 28	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2407
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240389

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LP

1

- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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: 1211240389

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Beth Pettersen	fce3f1b024b7f41d674e5762 45e0f2b8ddfdf3c5	04.10.2024 08:19:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240389

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

# Nabolagsprofil

Hestehagen 28 - Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hanstad nord Linje B61, 105, 769, 812, 825, 826	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

## Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 3.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	16 min 1.1 km
Terningen Arena	6 min

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

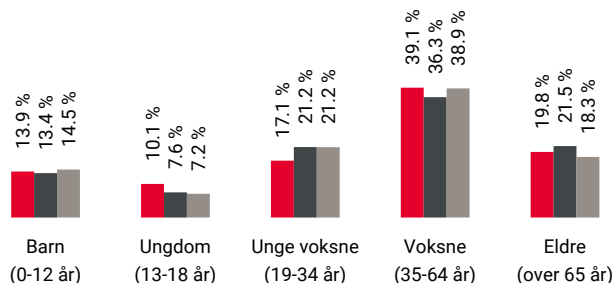
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...) 78 barn	10 min 0.7 km
Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	13 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Hanstad PostNord	15 min 1.1 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



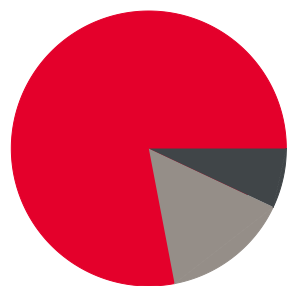
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

	H. wergelandsv ball-løkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Fostm. mjedellsv ball-løkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Feel24 Elverum (2024)	22 min	
	Family Sports Club Elverum	23 min	

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 7% blokk
- 15% annet

«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

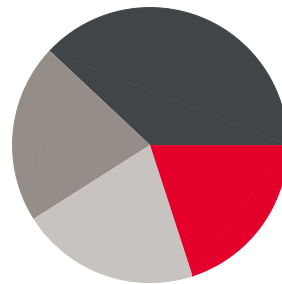
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	18 min
	Boots apotek Kremmertorget	17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Hanstad nord/Hanstad vest
- Elverum
- Norge

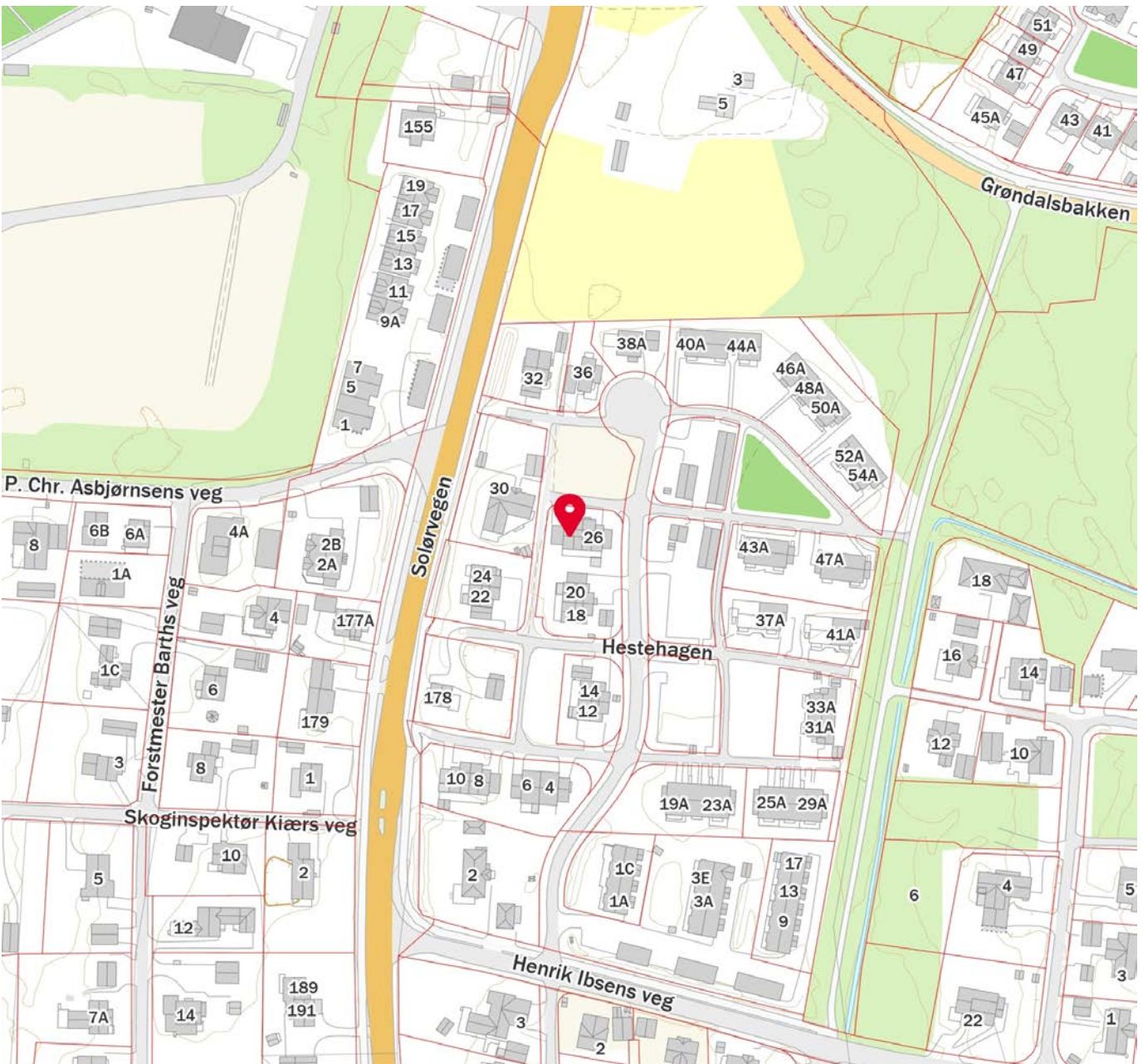
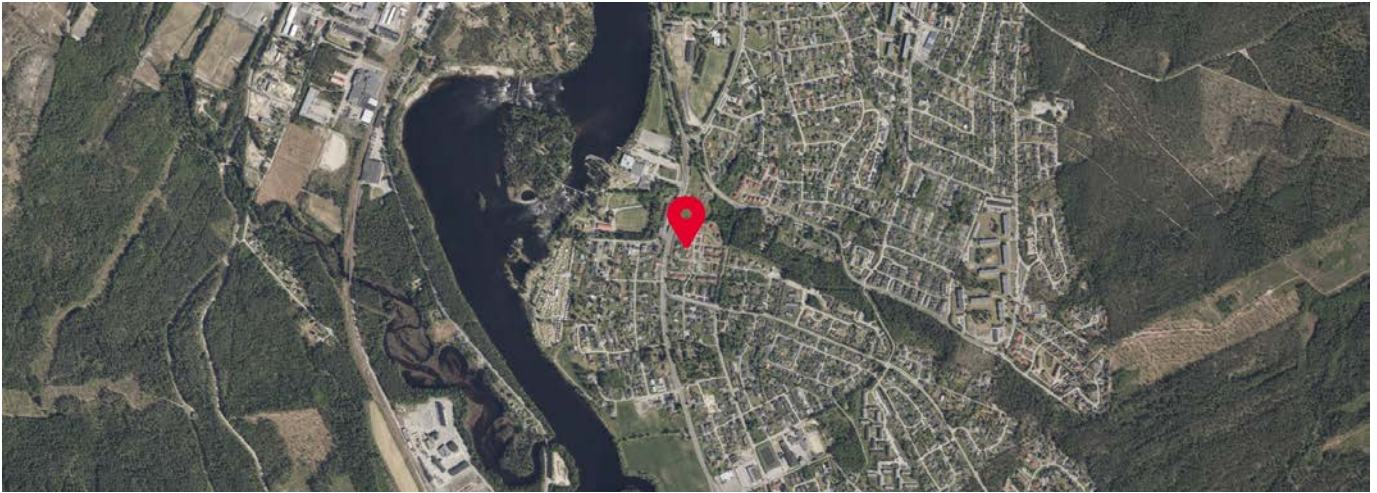
## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Hestehagen 28  
2407 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre