

An aerial photograph of a white, two-story house with a dark tiled roof. The house features a prominent chimney and a small dormer window. A red location pin icon with a white house symbol is placed on the roof. The house is surrounded by other residential buildings and greenery. The word "aktiv." is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Frydenlundvegen 19, 2414 ELVERUM

Unik, spennende og sjarmerende bolig med sjel! Opprinnelig oppført på tidlig 1900-tall og tilbygd i 2009. Dobbelgarasje.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 900 000,-
Omkostn.:	Kr 73 850,-
Total ink omk.:	Kr 2 973 850,-
Selger:	Jan Erik Gransæter d.bo.
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2009
BRA-i/BRA Total	287/308 kvm
Tomtstr.:	551.9 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 30, bnr. 1195
Oppdragsnr.:	1211250054

Din nye bolig?

Velkommen til denne unike og særegne eiendommen i Frydenlundvegen 19!

Eiendommen som opprinnelig er fra tidlig 1900-tall er bebygd med en unik og fin enebolig fra 2009, som består av flere stuer, soverom og bad. Boligen har en særegen fremtoning og ligger i et flott område som unnslopp bombingene under andre verdenskrig. Nabolaget bærer preg av mange eldre, herskapelige og flotte bygninger. Med en skjermet beliggenhet rett utenfor selve sentrumskjernen, masse potensiale, dobbel garasje, idyllisk hage, vinterhage og sør-vestvendt terrasse er dette et flott hjem som kan passe for mange. Dette er en eiendom som må sees- og oppleves!

Fra boligen er det kort gangvstand til Frydenlund skole og alle sentrumsfasiliteter.

Velkommen til hyggelig visning i flotte omgivelser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 287 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 308 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-i: 56 m² To boder og teknisk rom/bod.

BRA-e: 21 m²

1. etasje: BRA-i: 195 m² Entré, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og toalettrom. 2 rom innredet som stuerom/soverom i den opprinnelige delen.

2. etasje: BRA-i: 36 m² Flere loftsrom, hvorav 3 rom er iinnredet som mulige soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 17 m²

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart areal som gir GUA (gulvareal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Integrert garasje i 1.etasje medtatt som S-rom (35 kvm). Syv loftsrom medtatt som S-rom (25 kvm).

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

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».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

551.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 551,90 kvm med fine lys- og solforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset innkjørsel.

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.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: Ukjent.

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Underetasjen er delvis innredet med utlektede kjellervegger. Jordkjeller med tilkomst under veranda. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Salttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall Vinduer og balkongdør med karmen

av tre, og to og tre-lags glass. Enkelte koblete vinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader - TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vinduer og dører: Utførelsen vedrørende innsetting av enkelte vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Karmer er værslitte og enkelte vinduer og dører har oppnådd en alder hvor skader vil kunne oppstå.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeider. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, og erfaringsmessig er lukkede loftkonstruksjoner å betrakte som en risikokonstruksjon.

* Renner og nedløp: Takrenner viser stedvis symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

* Takkonstruksjon: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under takkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hinde snøsmelting som kan føre til isdannelser.

* Taktekking: Taket er i hovedsak ikke innsisert grunnet snødekte flater. Det ble på innsiserbare flater registrert slitasje og elde på taktekking, samt ufagmessig utførelse på beslagløsninger.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det er målt for skjevheter med laser.

Stikkprøveprinsippet er benyttet. Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

* Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

* Avløpsrør: Enkelte innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap i garasje. Det ble i garasje registrert omfattende bruk av skjøteledning og multistøpsel.

* Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

* Ventilasjon: Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

* Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt/overflater og faglig tilstand på tiliggende bad er restlevetiden på rommet usikker.

* Vaskerom - Fuktmåling: Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det

registreres plast i konstruksjonen.

* Bad mot garasje - Membran, tettesjikt og sluk: Det registreres stedvis mangelfull fuging mellom bunnlist og baderomsplate og det er ukjent om det er benyttet fugemasse i skjøter på baderomsplater. Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt/overflater er restlevetiden på rommet usikker.

* Andre rom: Overfater er slitt/alderspreget. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

* Radon: Boligen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad, men grenser til et område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

* Stikkledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut ifra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20-60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater og det er synlige fuktskader/soppdannelser i overflater. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

* Grunnmur og fundament: Grunnmuren har stedvise skader/sprekker. Dette er spesielt synlig i jordkjeller med tilkomst under veranda.

* Rom under terreng: Det registreres sopp-/råteskader i overflater og synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etasjen bærer preg av slitasje, lite ventilering og tidvis økt fuktpåkjenning. Forholdene bør ses i sammenheng med punkt drenering. Det ble registrert synlig isopor på yttervegger, noe som medfører økt fare ved brann.

* Yttervegger: Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på overflaten. Kledningen er stedvis ikke luftet og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ført for nærme terreng. Forholdene inne i konstruksjonen er ikke kjent, men følgeskader bør påregnes.

* Utstyr på tak: Det er ikke montert snøfangere.

* Ildsted/skorstein: Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale.

* Trapp: Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde, trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk. En trapp til loft har løse/uttakbare trinn og fremstår ufagmessig utført. Trappetrinn holdes oppe av treklosser mellom trinn og er ikke i henhold til

sikkerhetskrav. Trappen mangler i tillegg rekkverk.

* Vannledninger: Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Det registreres drypplekkasje fra vannrør/rørkobling i kjeller. Forholdet kan medføre fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

* Bad innenfor vaskerom: Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert fuktskade i underliggende himling, noe som indikerer utettheter på våtrommet. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. Da det allerede er påvist fuktskade i underliggende himling ble det valgt hulltaking i tilstøtende vegg for å inspisere veggkonstruksjonen. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

* Bad innenfor soverom: Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. De samme avvikene som ble registrert på bad innenfor vaskerom går igjen, og det er derfor grunn til å anta at det også på dette våtrommet kan være lekkasjer som ikke lar seg avdekke.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo under offentlig skifte. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen inneholder:

Underetasje: To boder og teknisk rom/bod.

1.etasje: To stuer, tre bad, vaskerom, kjøkken, to ganger og to soverom.

2.etasje: Flere loftsrom.

Integrert dobbelgarasje på ca. 35 kvm.

Innbo og løsøre

Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Boligen selges med de møbler, hvitevarer og innbo som står der ved besiktigelse med unntak av noen kasser i kjeller og stoler i garasje. Det vil ikke bli utført ytterligere rydding eller rengjøring av boligen eller eiendommen forøvrig før overtakelse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Samtlige hvitevarer medfølger. Det gis ingen garanti for tilstand eller levetid på det som medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Montert ny varmepumpe i stue.

2009: Ferdig tilbygd.

Modernisert/Påkostet år

2009

Parkering

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

Radonmåling

Det er ikke opplyst om noe radonmåling av boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på forskriftsmessig radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i et område med usikker radonaktivitet, men grenser til et område med høy radonaktivitet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er tinglyst forkjøpsrett på eiendommen: Nåværende eier av eiendommen med gnr. 30, bnr. 179 gis forkjøpsrett til eiendommen med gnr. 30, bnr. 1195 dersom arvingene av eiendommen ikke ønsker å overta eiendommen. Dersom partene ikke blir enige om pris og betingelser vil eiendommen legges ut for salg i det åpne markedet, hvor de med forkjøpsrett gis forkjøpsrett ved å tre inn i akseptert bud. For nåværende eller fremtidige eiere tillates det ingen form for inngjerding mellom eiendommene med gnr. 30, bnr. 179 og gnr. 30, bnr. 1195, eller individuell utforming av eiendommene som vil skille gårdsrommene fra hverandre.

Iht. opplysninger fra Elvia er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget.

Feiing ble sist utført siste gang den 19.05.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 06.11.2019, 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

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Vedfyring og varmepumpe.

Info strømforbruk

Da eiendommen er en del av et dødsbo er faktisk strømforbruk ikke opplyst.

Energikarakter- og farge

C - Gul

Info energiklasse

Energimerkingen er tatt med utgangspunkt i byggeår 2009, da det var da tilbygget var ferdigstilt og en del arbeider ellers ble fullført.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 280

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 24 279,60,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- * Feiing/tilsyn: Kr. 584,-
- * Fastledd bolig vann: Kr. 754,-
- * Forbruk stipulert vann (bolig): Kr. 3 763,20,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 501,-
- * Fastledd bolig kloakk: Kr. 911,-
- * Forbruk stipulert kloakk (bolig): Kr. 4 646,40,-
- * Restbeholder 140L: Kr. 1 960,-
- * Grunngelbyr renovasjon: Kr. 2 160,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.

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

Formuesverdi primær

Kr 1 006 526

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 026 102

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1195 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Dagboknummer 238306, tinglyst den 01.01.2009. Gjelder forkjøpsrett. Nåværende eier av eiendommen med gnr. 30, bnr. 179 gis forkjøpsrett til eiendommen med gnr. 30, bnr. 1195 dersom arvingene av eiendommen ikke ønsker å overta eiendommen. Dersom partene ikke blir enige om pris og betingelser vil eiendommen legges ut for salg i det åpne markedet, hvor de med forkjøpsrett gis forkjøpsrett ved å tre inn i akseptert bud. For nåværende eller fremtidige eiere tillates det ingen form for inngjerding mellom eiendommene med gnr. 30, bnr. 179 og gnr. 30, bnr. 1195, eller individuell utforming av eiendommene som vil skille gårdsrommene fra hverandre.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig i 2009.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, eventuelle andre tiltak eller øvrige bygg på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig 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 i bruk.

Det er mottatt godkjente byggetegninger av garasje, tilbygg og takutstikk.

Dokumenter kan oversendes ved forespørsel til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Frydenlundvegen" fra 1989.

Reguleringsformål for eiendommen er byggeområder (bolig), offentlige trafikkområder og spesialområder.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bevaring kulturmiljø (552 kvm) og nåværende boligbebyggelse (552 kvm).

Det foreligger også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

73 850 (Omkostninger totalt)

90 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 550 (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.

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,4% av salgssummen, 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), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markeds pakke (kr 24 500,-), e-signerings/ e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

05.01.2026



Velkommen til denne spennende, unike og sjarmerende boligen med sjel - midt i Elverum sentrum! Eiendommen har sin opprinnelse fra tidlig på 1900-tall, og er bebygd med en enebolig fra 2009.



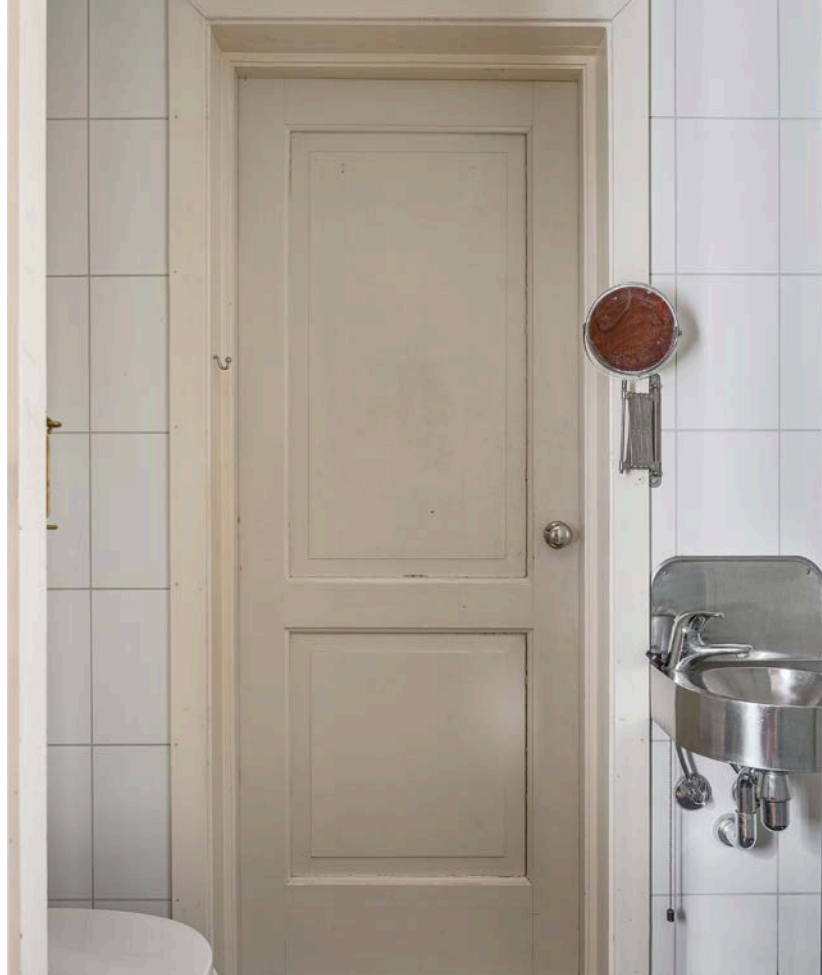
Eiendommen ligger på en sentral og skjermet tomt rett utenfor selve sentrumskjernen, og alt av bygningsmasse tilhørende eiendommen henger sammen. I den ene enden ligger den doble garasjen, deretter den opprinnelige- og tilbygde delen.



Via entréen i den tilbygde delen av boligen, kommer man inn i en lys gang med adkomst til et separat toalettrom og vaskerom samt til stue via to-fløyet dør med glass.

Toalettrommet er innredet med vinyl på gulv og baderomsplater på vegger, og inneholder frittstående toalett og vegghengt stålservant.

Enkel til gang til praktisk vaskerom bak toalettrommet.

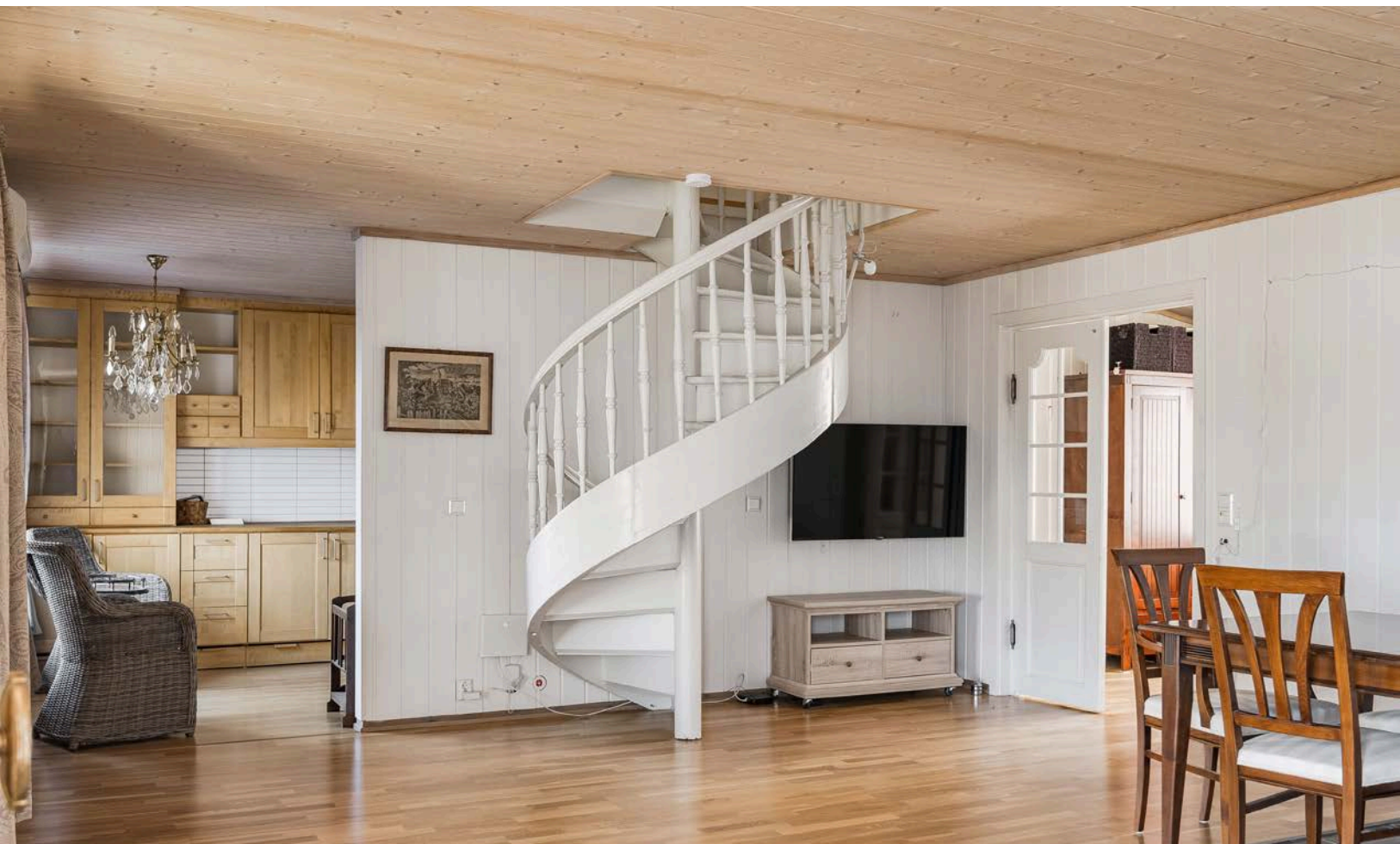




Kjøkkenet som har akomst fra entréen har en romslig innredning med takhøye overskap, og godt med benk- og skapplass. Plass for en mindre spisegruppe eller frokostplass ved vinduet.

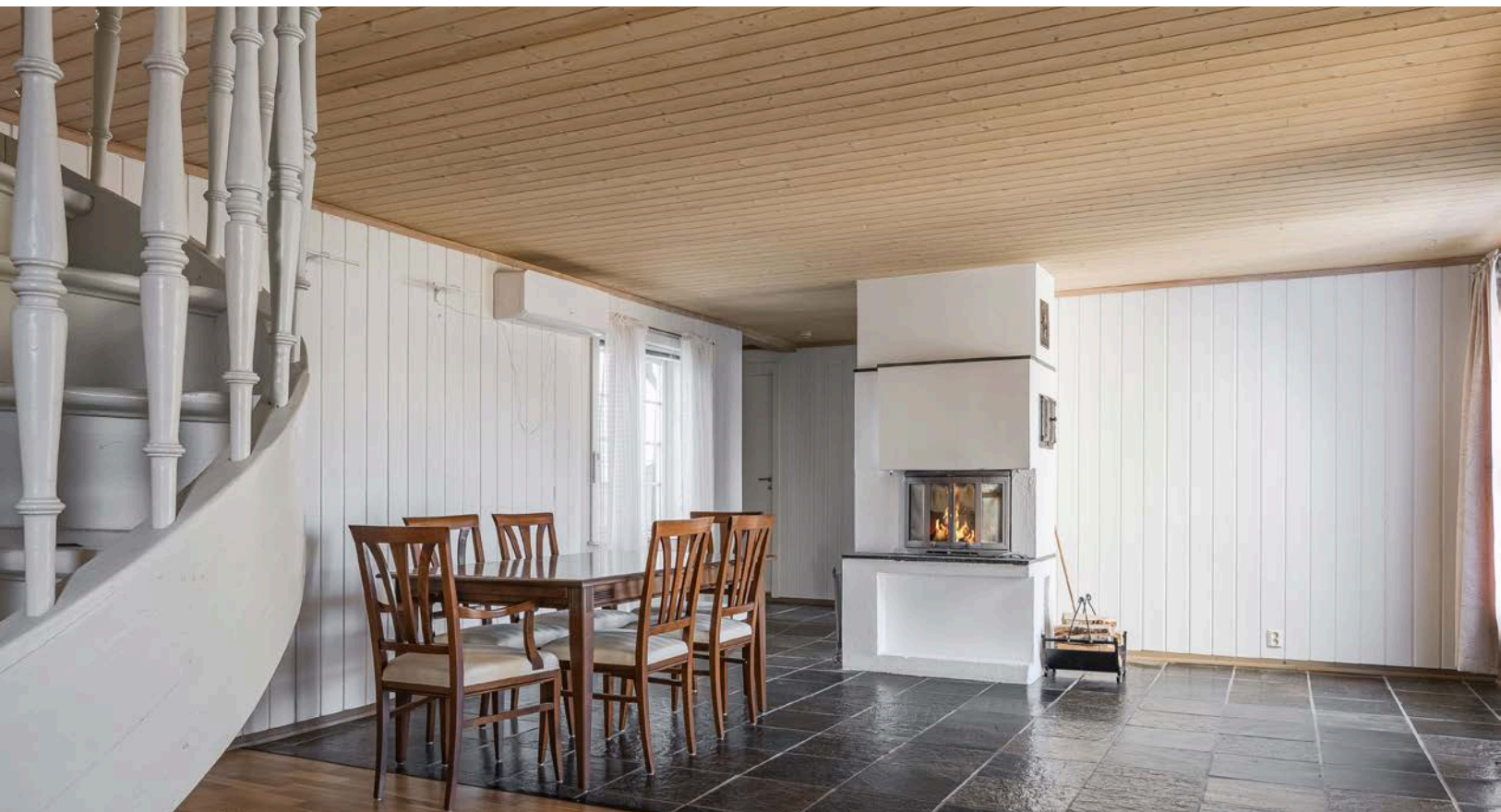


Fra kjøkkenet er det åpen løsning inn til den romslige stuen, som i følge tidligere eier er innredet med en historisk vindeltrapp i tre som opprinnelig sto i en eldre bygning i selve sentrum.





Stuen er inndelt i to gulvsoner, der den flislagte delen har varmekabler. Fra stuen er det utgang til en flott vinterhage som videre har utgang til en skjermet terrasse.



Midt i stuen er det en peis med innsats som gir god varme og hygge, og er et fint supplement til varmepumpen.



Den hyggelige vinterhagen har plass for møblering, og er en fin forlengelse av stuerommet.



Fra vinterhage, ut mot terrasse.



Terrassen som ligger orientert mot sør-vest er oppført i to soner med trapp til terreng i midten.





Fra inngangsdøren i den opprinnelige delen kommer man inn i et vindfang og en mellomgang. Det er er pr. idag åpent mellom den opprinnelige- og den tilbygde delen.



I den opprinnelige delen ligger et stort rom innredet som stuerom. Døren videre herfra fører inn i selve garasjen. Da det ikke foreligger byggetegninger av denne delen, er det usikkert hva denne delen av bygningen er byggemeldt som.



Fra stuerom mot gang i den opprinnelige delen. Legg merke til takhøyden og dragerne i himlingen.



Et flott rom med masse potensiale!



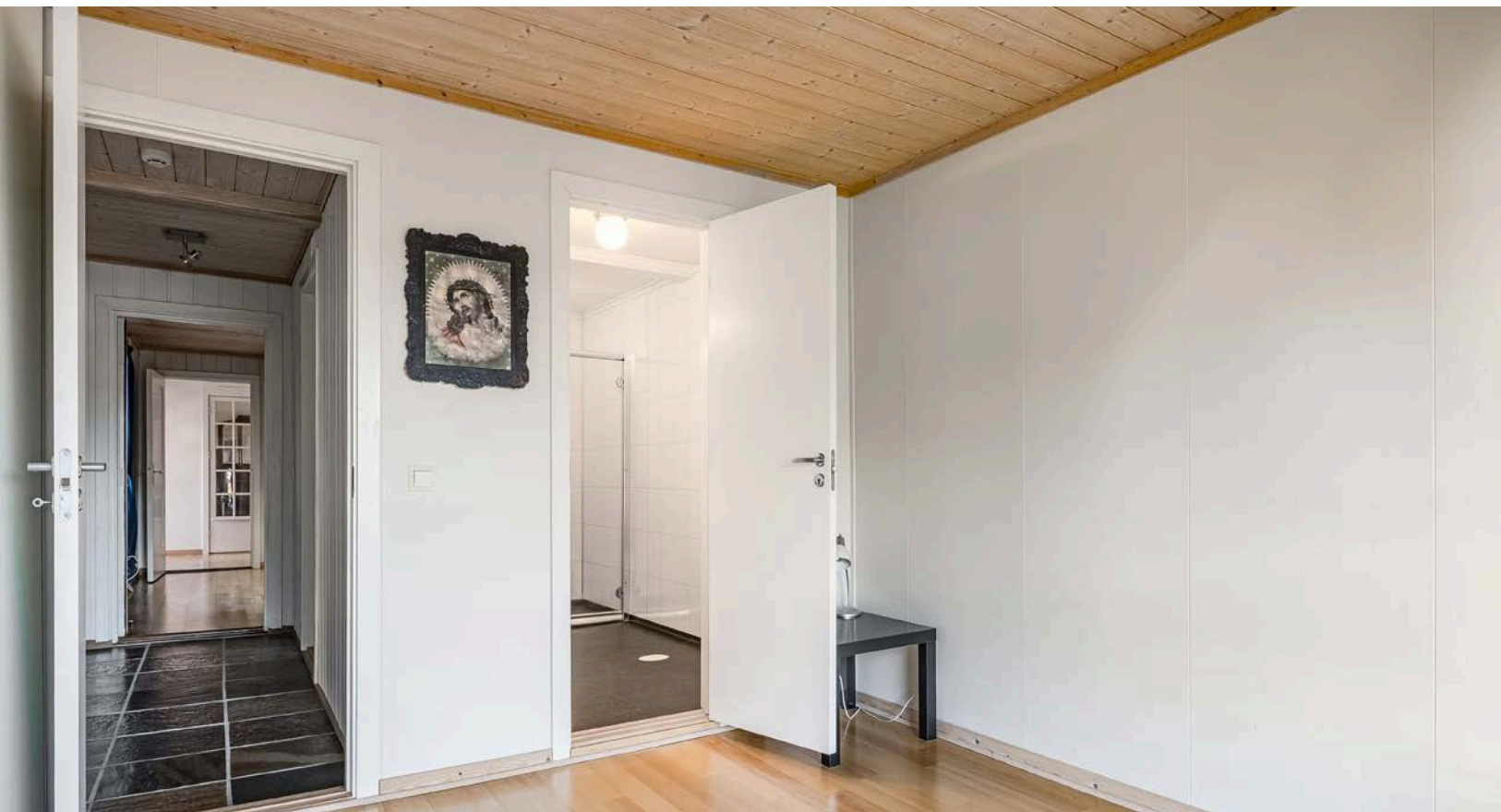
Fra gangen i den opprinnelig delen, er rommet inn til høyre innredet som en mellomstue/gang. Døren videre inn til den tilbygde delen herfra er en ytterdør.



Fra mellomstue/gang mot gang i den opprinnelige delen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med en romslig skyvedørgarderobe.



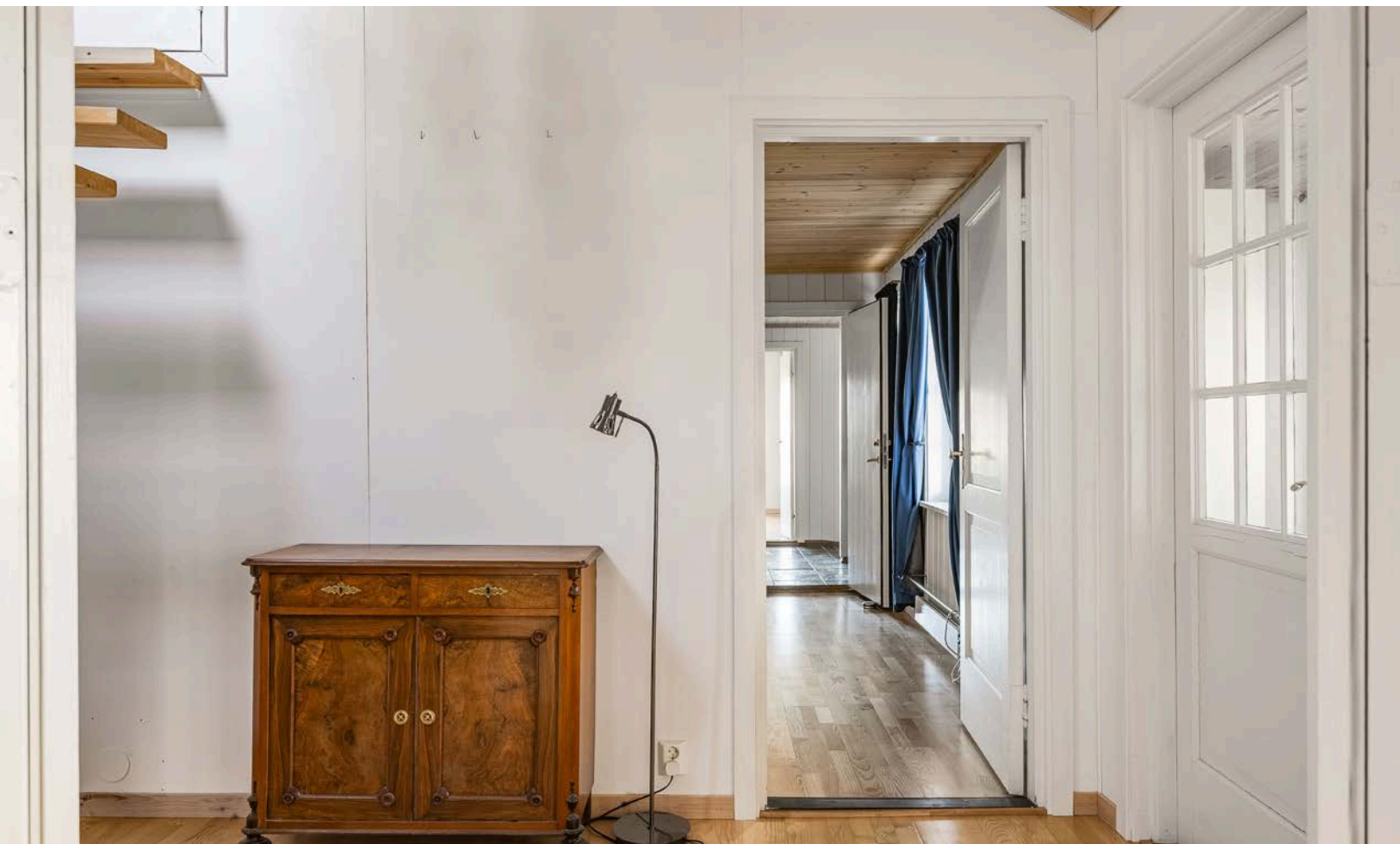
Hovedsoverommet har direkte adkomst til det største badet i boligen.

Badet innenfor hovedsoverommet har vinyl på gulv og baderomsplater på vegger. Baderommet er innredet med heldekkende servant nedfelt i romslig baderomsinnredning, speilskap, dusjhjørne og vegghengt toalett.



I gangen innenfor vindfanget i den opprinnelige delen er det enkel trapp opp til flere praktiske rom.

Det er opplyst at det her er lagt opp vannrør til et fremtidig kjøkken med tanke på en eventuell bruksendring med utleiedel å fremt dette lar seg godkjenne hos kommunen.





Via trappetrinnene i gangen i den opprinnelige delen, kommer man først inn i et rom med en plassbygd seng. Rommet er ikke godkjent som soverom/til varig opphold.



Videre innover loftsplanet kommer man inn i flere rom, og i enden i den tilbygde delen er det et usiolert rom (i følge byggetegninger) med ark og godt med lysinnslipp.



Det neste rommet på loftet er et isolert rom der vindeltrappen fra stuen kommer opp.



I enden av loftsplanet ligger et loftsrom innredet som soverom. Av godkjente byggetegninger er rommet benevnt som et isolert loftsrom, og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.









Eiendommen ligger i et område i sentrum som unnslopp bombingene under andre verdenskrig, og som derfor har et nabolag som bærer preg av flotte, herskapelige og historiske bygninger.



En flott beliggenhet med gangavstand til alt du måtte behøve i hverdagen. I bakgrunnen sees bl.a. tårnet på Elverum kirke og taket på kjøpesenteret Kremmertorget.



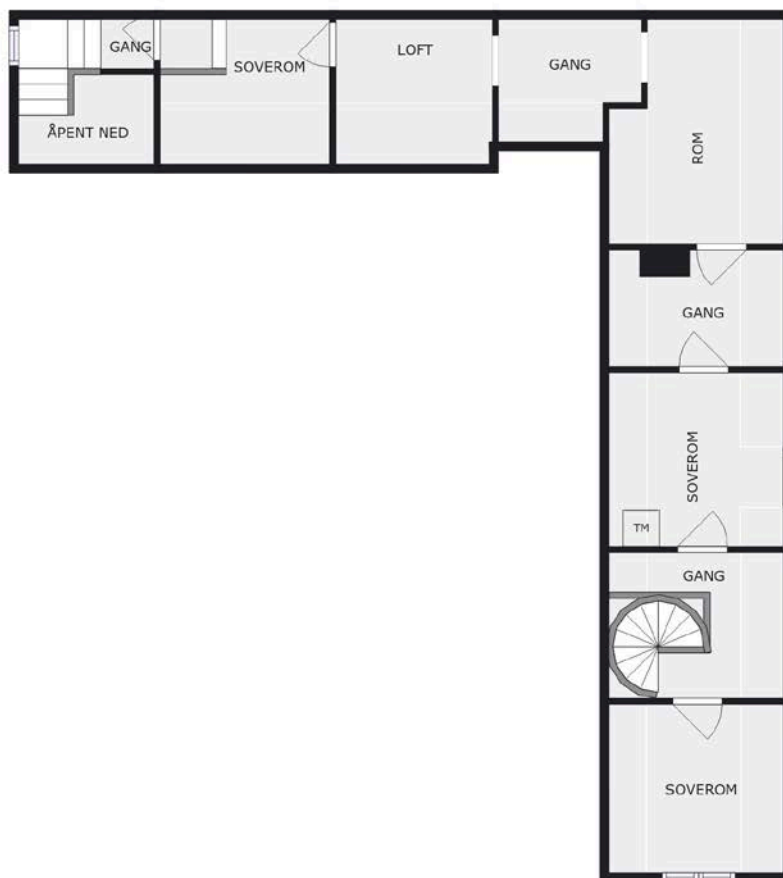
Er du på jakt etter noe helt spesielt i Elverum sentrum, kan dette være eiendommen du leter etter!





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Frydenlundvegen 19 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 308 m²

BRA-i: 287 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

10

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25743>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater og det er synlige fukskader/soppdannelser i overflater.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt bør drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har stedvis skader/sprekker. Dette er spesielt synlig i jordkjeller med tilkomst under veranda.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og eventuelle tiltak anbefales.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etasjen bærer preg av slitasje, lite ventilering og tidvis økt fuktpåkjenning. Forholdene bør sees i sammenheng med punkt drenering.

Det ble registrert synlig isopor på yttervegger, noe som medfører økt fare ved brann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Isopor bør dekkles med brannsikkert materiale.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på overflaten. Kledningen er stedvis ikke luftet og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ført for nærme terreng. Forholdene inne i konstruksjonen er ikke kjent, men følgeskader bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik anbefales det videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand inne i konstruksjoner og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

For å verifisere om avstand til brennbart materiale er i orden må brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for den aktuelle pipen innhentes, og forholdet bør undersøkes ytterligere av en kyndig brannteknisk fagperson.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde. trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk. En trapp til loft har løse/uttakbare trinn og fremstår ufagmessig utført. Trappetrinn holdes oppe av treklosser mellom trinn og er ikke i henhold til sikkerhetskrav. Trappen mangler i tillegg rekkverk.

Anbefalte tiltak

Trapper bør skiftes ut så de tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør/rørkobling i kjeller. Forholdet kan medføre fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas strakstiltak på drypplekkasje i kjeller. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad innenfor vaskerom

Oppsummering

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert fuktskade i underliggende himling, noe som indikerer utettheter på våtrommet. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt.

Da det allerede var påvist fuktskade i underliggende himling ble det valgt hulltaking i tilstøtende vegg for å inspisere veggkonstruksjon. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad innenfor soverom

Oppsummering

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. De samme avvikene som ble registrert på bad innenfor vaskerom går igjen, og det er derfor grunn til å anta at det også på dette våtrommet kan være lekkasjer som ikke lar seg avdekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nytt våtrom for å forhindre videre følgeskader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Utførelsen vedrørende innsetting av enkelte vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse med den risiko dette innebærer.

Karmer er værslitte og enkelte vinduer og dører har oppnådd en alder hvor skader vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak

Vinduer bør holdes under oppsikt over tid for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeider. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, og erfaringsmessig er lukkede loftskonstruksjoner å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Før eventuell ferdigstillelse av loftet anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig for å kartlegge konstruksjonsoppbyggingen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser stedvis symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taket er i hovedsak ikke inspisert grunnet snødekte flater. Det ble på inspiserbare flater registrert slitasje og elde på taktekking, samt ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt for skjevheter med laser. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Enkelte innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap i garasje.

Det ble i garasje registrert omfattende bruk av skjøteledning og multistøpsel.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det utelukkes ikke at det ved en utvidet kontroll vil kunne avdekkes forhold som ikke er bemerket i denne rapporten.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater og faglig tilstand på tiliggende bad er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av fukt

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Våtrom: Bad mot garasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres stedvis mangelfull fuging mellom bunnlist og baderomsplate og det er ukjent om det er benyttet fugemasse i skjøter på baderomsplater.

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Veranda er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Kontroll av varmepumpe krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen har tilknyttet boder til naboeiendommen og utførelsen med tanke på brannskillere er uoversiktlig. Det anbefales å få gjennomført en brannteknisk kontroll for å kartlegge tilstand.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Vinduer i loftsetasjen er for små som rømningsvinduer.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Utskifting anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Erik Gransæter**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Marius Holmby**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad** Telefon: **40021977**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **Magnus@ek-takst.no**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409**
Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en tilstrekkelig undersøkelse.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenlundvegen 19, 2414 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	1195	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	- Boligen har høy alder, men årstall er ikke kjent.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Frydenlundvegen 19 i Elverum kommune.

Enebolig oppført i ukjent årstall. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

TOMT

Eiet tomt (551 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Underetasje: To boder og teknisk rom/bod.

1. Etasje: Tre stuer, tre bad, vaskerom, kjøkken, to ganger, ett soverom og integrert garasje.

Loftetasje: Ett soverom, gang og syv loftsrrom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, heltre gulv, støpt betong, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Veggplater, malt panel og synlig mur/betong.

Himling: Takplater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Peisovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2021	Montert ny varmepumpe i stue.	Nei
------	-------------------------------	-----

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	56	21	0	0
1. etasje	195	195	0	0	17
Loftsetasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	308	287	21	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	56	36	20
Totalt m²	56	36	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	0	56		To boder og teknisk rom/bod.
1. etasje	195	160	35	Tre stuer, tre bad, vaskerom, kjøkken, to ganger og ett soverom.	Integrert garasje.
Loftsetasje	36	11	25	Ett soverom og gang	Syv loftsrom
Totalt m²	287	171	116		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser mangelfull bortledning av takvann.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Boligen har grunnmur av betong. Deler av boligen har støpt plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater og det er synlige fukskader/soppdannelser i overflater.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt bør drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser sprekk i mur i jordkjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Plate på mark

Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har stedvise skader/sprekker. Dette er spesielt synlig i jordkjeller med tilkomst under veranda.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og eventuelle tiltak anbefales.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng



Bilde viser soppdannelse i underetasjen.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Underetasjen er delvis innredet med utlektede kjellervegger.

Jordkjeller med tilkomst under veranda er uinnredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etasjen bærer preg av slitasje, lite ventilering og tidvis økt fuktpåkjenning. Forholdene bør sees i sammenheng med punkt drenering.

Det ble registrert synlig isopor på yttervegger, noe som medfører økt fare ved brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Isopor bør dekkes med brannsikkert materiale.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Veranda er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser værslitt karm.

Beskrivelse

Boligen har entrédører med og uten glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere av vinduene i boligen fremstår som skiftet, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Utførelsen vedrørende innsetting av enkelte vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse med den risiko dette innebærer.

Karmen er værslitte og enkelte vinduer og dører har oppnådd en alder hvor skader vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør holdes under oppsikt over tid for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskade på fasade.



Bilde viser slitt kledning ført for nærmer terreng.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på overflaten. Kledningen er stedvis ikke luftet og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ført for nærme terreng. Forholdene inne i konstruksjonen er ikke kjent, men følgeskader bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik anbefales det videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand inne i konstruksjoner og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser uferdig loft.

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

Loftet er delvis innredet men det gjenstår arbeider.

Er loftet innredet etter byggeår? Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loftet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeider. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, og erfaringsmessig er lukkede loftskonstruksjoner å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Før eventuell ferdigstillelse av loftet anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig for å kartlegge konstruksjonsoppbyggingen.

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser avslutning av taknedløp.

Type Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner viser stedvis symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Yttertak av saltakskonstruksjon.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon TG-2	
Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking



Bilde viser snødekt tak.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking TG-2	
Taket er i hovedsak ikke inspisert grunnet snødekte flater. Det ble på inspiserbare flater registrert slitasje og elde på taktekking, samt ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.	

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det er målt for skjevheter med laser. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser ildsted og pipe.

Type pipe	Element
Elementpipe fra ukjent årstall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å verifisere om avstand til brennbart materiale er i orden må brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for den aktuelle pipen innhentes, og forholdet bør undersøkes ytterligere av en kyndig brannteknisk fagperson.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.14 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.	
Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Vegghengt ventilator.	



Bilde viser slitt benkeplate ved oppvaskkum.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Boligen har tilknyttet boder til naboeiendommen og utførelsen med tanke på brannskillere er uoversiktlig. Det anbefales å få gjennomført en brannteknisk kontroll for å kartlegge tilstand.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvinduer. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Vinduer i loftsetasjen er for små som rømningsvinduer.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Utskifting anbefales.



Bilde viser trapp til loft.



Bilde viser trapp til underetasjen.

Beskrivelse	
Åpen og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.	
Åpen trapp av tre mellom 1. etasje og kjelleretasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	
TG-3	
Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde. trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk. En trapp til loft har løse/uttakbare trinn og fremstår ufagmessig utført. Trappetrinn holdes oppe av treklosser mellom trinn og er ikke i henhold til sikkerhetskrav. Trappen mangler i tillegg rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapper bør skiftes ut så de tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



Bilde viser trapp til loft.

6.17 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør og stakeluke.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Flere avløpsrør synes å være skiftet, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
--	--------

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
--	--------

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Enkelte innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.18 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.



Bilde viser drypplekkasje.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av røranlegget er oppgradert til rør i rørsystem, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

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

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

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

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

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-3

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør/rørkobling i kjeller. Forholdet kan medføre fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas strakstiltak på drypplekkasje i kjeller. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

Utbredningskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Sikringsskap med skru- og automatsikringer plassert i garasje og i loftsetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av el-anlegget fremstår som oppgradert, men det er ikke kjent når dette er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap i garasje.	
Det ble i garasje registrert omfattende bruk av skjoteledning og multistøpsel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det utelukkes ikke at det ved en utvidet kontroll vil kunne avdekkes forhold som ikke er bemerket i denne rapporten.	

6.20 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

300L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.21 Ventilasjon



Bilde viser vindu med luftespalte.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

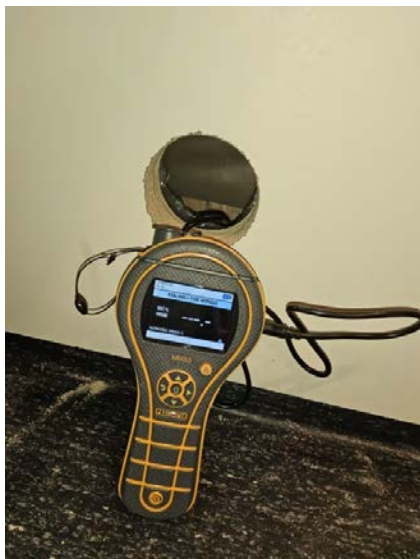
Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Bilde viser fuktmåling på vaskerom. Bilde viser plast i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og veggplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater og faglig tilstand på tilliggende bad er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad innenfor vaskerom



Bilde viser fuktmerker i himling under bad.



Bilde viser fuktmerker i himling under bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert fuktskade i underliggende himling, noe som indikerer utettheter på våtrommet. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt.

Da det allerede var påvist fuktskade i underliggende himling ble det valgt hulltaking i tilstøtende vegg for å inspisere veggkonstruksjon. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Bad innenfor soverom



Bilde viser fuktmåling i tilstøtende rom til våtsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. De samme avvikene som ble registrert på bad innenfor vaskerom går igjen, og det er derfor grunn til å anta at det også på dette våtrommet kan være lekkasjer som ikke lar seg avdekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nytt våtrom for å forhindre videre følgeskader.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Bad mot garasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Baderommet har ukjent alder.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres stedvis mangelfull fuging mellom bunnlist og baderomsplate og det er ukjent om det er benyttet fugemasse i skjøter på baderomsplater.	
Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap over servant. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-------------------------------	------

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, heltre gulv, støpt betong, fliser og gulvbelegg. Veggflater med veggplater, malt panel og synlig mur/betong. Himlingsflater med takplater og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.27 Øvrig: Radon



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad, men grenser til et område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.28 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.29 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har luft til luftvarmepumpe i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Kontroll av varmepumpe krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.30 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250054	
Selger 1 navn	
Advokat Pål Granberg	
Gateadresse	
Frydenlundvegen 19	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Jan Erik Gransæter
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Jan Erik Gransæter
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250054

Dokumenter

[Bostyrerattest.pdf](#)

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Salg fra dødsbo under offentlig skifte.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Granberg	812911883a05d520f4aeb0 3c31802e3c261b1dd1	26.11.2025 10:57:22 UTC	Signer authenticated by One time code

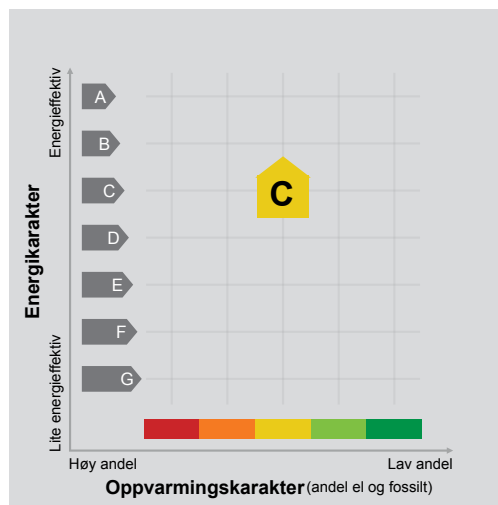
Document reference: 1211250054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Frydenlundvegen 19
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	1195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25164261
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109996
Dato	24.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Frydenlundvegen 19

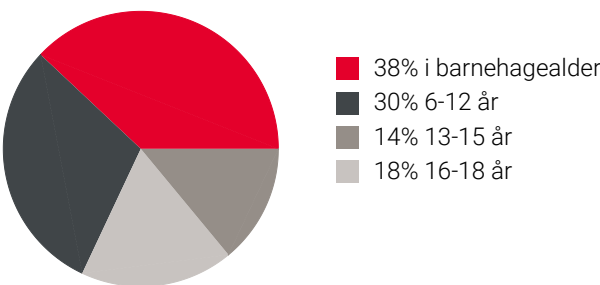
Offentlig transport

🚗 Sykehuset Elverum Linje 100, 105, 150, 802, 804	4 min 🚶 0.3 km
🚆 Elverum stasjon Linje R60	20 min 🚶 1.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚗

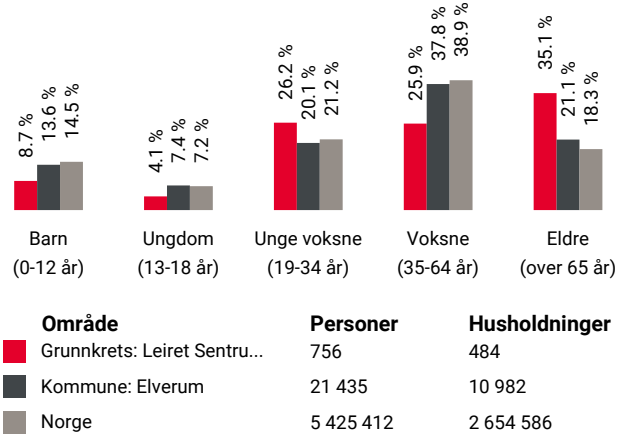
Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	0.1 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Vestad skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	6 min 🚶 3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 🚶 0.6 km
Terningen Arena	23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

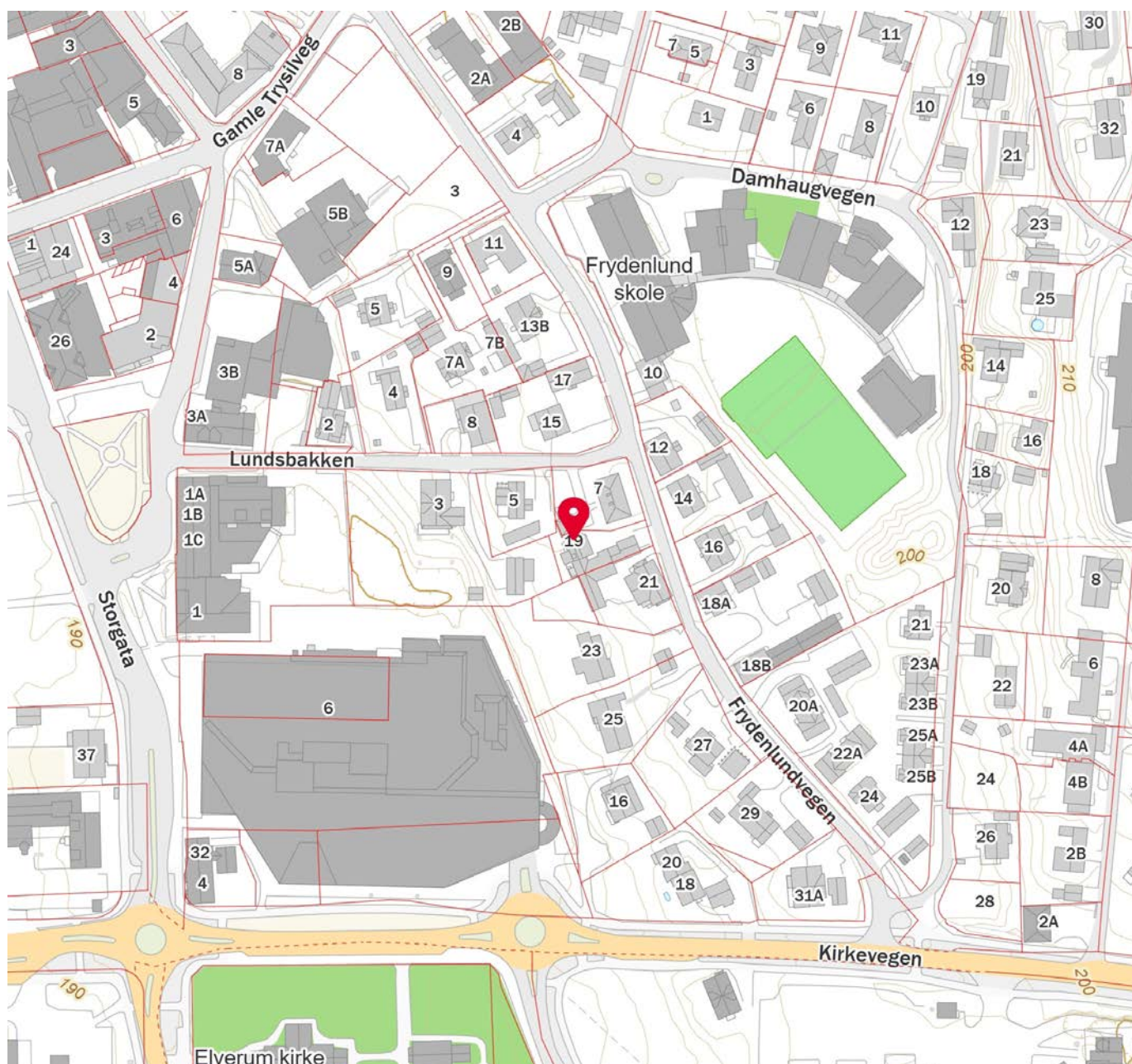
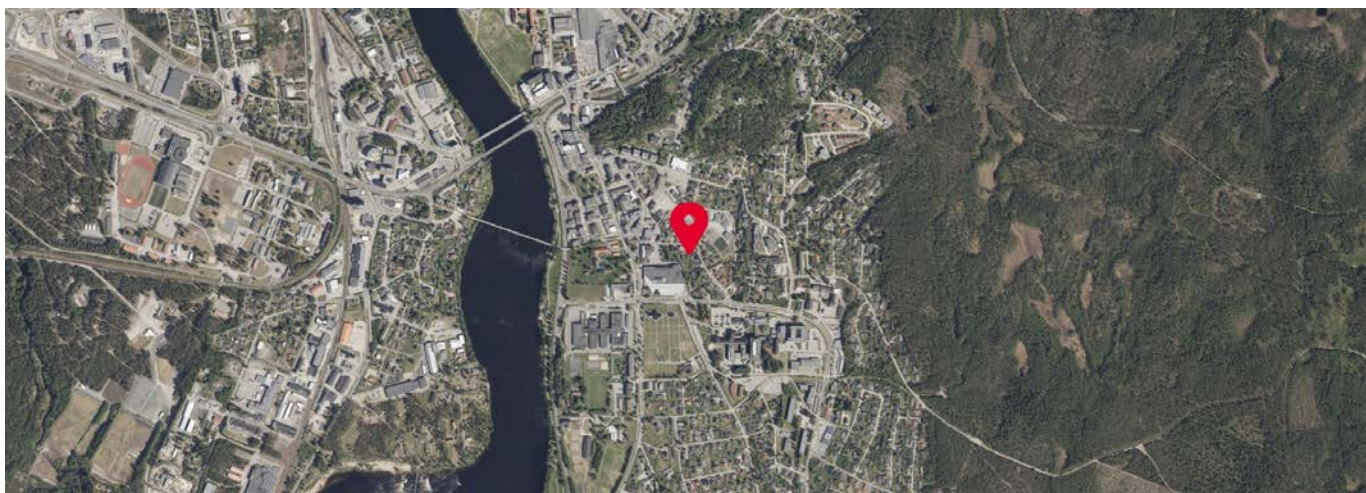
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	13 min 🚶 1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 🚶 1.2 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	20 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Meny Elverum	5 min 🚶
Kiwi Elverum	11 min 🚶

Sport

🏸 Elverum squashsenter Squash	4 min 🚶 0.3 km
🏊 Frydenlund skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 Family Sports Club Elverum	5 min 🚶
🏊 Feel24 Elverum	5 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Frydenlundvegen 19
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre