

Langslettvegen 6, 2406 ELVERUM

**Innholdsrik og godt vedlikeholdt  
enebolig Stor og solrik tomt.  
Dobbelgarasje.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 390 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 128 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 518 890,-
<b>Selger:</b>	Eyup Ali Aykut Gülbahar Dursun
<b>Boligtype:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>BRA/P-rom:</b>	222/210 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	1401.6 m <sup>2</sup>
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 13, bnr. 279
<b>Oppdragsnr.:</b>	1211230405

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Vestad og Langslettvegen 6!

En stor og solrik eiendom på ca. 1,4 mål som er bebygd med en vedlikeholdt enebolig og en dobbelgarasje fra 2016. Eneboligen fra 1960 ble tilbygget i 1988 og består i dag av 2 leiligheter som er utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk.

Leilighet 1 som ligger i den eldre delen av boligen har innhold på én flate og et bruksareal på 75m<sup>2</sup> - kr. 10 000,-/mnd.

Leilighet 2 som ligger i den delen av boligen som er tilbygget har innhold over to plan og et bruksareal på 77m<sup>2</sup> - kr. 11 000,-/mnd.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vestad. Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole (200m), barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	41
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Enebolig:

Totalt: BRA 222 m<sup>2</sup> / P-rom 210 m<sup>2</sup>.

1. etasje (eldre del): BRA 75 m<sup>2</sup> / P-rom 73 m<sup>2</sup>.

Kjeller (eldre del): BRA 70 m<sup>2</sup> / P-rom 60 m<sup>2</sup>.

1. etasje (tilbygget del): BRA 47 m<sup>2</sup> / P-rom 47 m<sup>2</sup>.

Kjeller (tilbygget del): BRA 30 m<sup>2</sup> / P-rom 30 m<sup>2</sup>.

Uinnredet loft: BRA 0 m<sup>2</sup> / P-rom 0 m<sup>2</sup>.

Følgende rom inngår som primærrom:

1. etasje (eldre del): Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjeller (eldre del): Gang, 2 soverom, mellomgang, bad og vaskerom.

1. etasje (tilbygget del): Vindfang, stue, kjøkken og soverom.

Kjeller (tilbygget del): Kjellerstue, soverom og bad/vaskerom.

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje (eldre del): Kott.

Kjeller (eldre del): Lagerrom.

Kommentar:

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal.

Dobbel garasje:

Totalt: BRA 40 m<sup>2</sup> / P-rom 0 m<sup>2</sup>.

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje: 2 garasjer.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert innkjøring og gruset parkering. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Delvis belagt med betongheller ved inngang. Opparbeidet uteareal i 2020.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 401,6m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 122m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i etablert og familierettet boligområde på Vestad. Her bor du i kort radius fra barneskole, barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved hjemmet ditt. Utviklingen på Vestad gjør at boligområdet er populært for både nyetablerte, barnefamilier og eldre. Dette skaper en god puls i bydelen.

Fra boligen er det kort gangveg til nærbutikk med søndagsåpen filial, Terningen Arena med høgskole og treningsområder, Plantasjen, Bohus, Monter, flere bilforretninger, verksted og ikke minst Scandic Elgstua hotell med bar/restaurant og flere arrangementer gjennom hele året. I kort avstand fra boligen finnes det flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Vestad barneskole ligger kun ca. 200 m fra hjemmet og det er kun ca. 2 km til Elverum sentrum med ungdomsskole, videregående skole, samt alt av byfasiliteter, sjukehus, kino og øvrige servicetilbud. Det er busstopp nær boligen med forbindelse til øvrige bydeler og skystasjonen med daglige avganger til Oslo, Gjøvik/Lillehammer og Trondheim.

Er du glad i friluft og trening har du mange muligheter nær hjemmet. Grundsetmarka ligger like ved og er et populært tur- og treningsområde. Her finner du oppkjørte skiløyper, samt lysløype på vinterstid og myke skogstier på sommerhalvåret for tur og trening på sykkelsetet eller med joggesko på beina. Stiene strekker seg innover i marka og helt inn til både Budor og Hedmarksvidda. I tillegg er det tennisbane, basketballbane, friidrettsbane etc. ved Terningen Arena. I Vindheia er det også populære områder for deg som liker stisykling.

## Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

**Enebolig - Byggeår: 1960.**

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygget del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler med ny taktekkning. Lagt i 2022/2023. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Snøfangere. Beslag i gradrenner. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige.

Eldre del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med flis - og/eller mineralull. Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel. Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.

Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Undertak med ranittplater. Himling isolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2010, 2015 og 2020. Vinduer med ett lags glass i kjeller. Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021. Etablert lyskasser. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller: Malt heltre ytterdør.

1.etasje (eldre del): Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.

1.etasje (tilbygget del): Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Terrasse med adkomst ifra stue i eldre del: Bygget i 2021. Ukjent fundamentering. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 26 m<sup>2</sup> ved stue.

Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del. Bygget i 2023. Ukjent fundamentering. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 24 m<sup>2</sup> ved stue.

Eldre del: Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Tretrapp med adkomst til terrasse.

Tilbygget del: Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Tretrapp med adkomst til terrasse. Støpt trapp med adkomst til kjeller.

### **Dobbel garasje - Byggeår: 2016.**

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Montert to leddporter med motorstyring. Avskalinger i utvendig murpuss.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Lys og strøm. Teak ytterdør.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Synlige spiker i undertak. Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Lite ventilert loftsrom.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17).

Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17).

Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i kjellerstue. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1. etasje.

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

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

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

\* Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er påvist fuktskjolder på skapdør. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

\* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Grunnmursplast er steder under terreng. Grunnmursplast er ikke festet i topplist. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- \* Utvendig > Utvendige trapper - 3: Mangler håndløper på begge sider.
- \* Innvendig > Overflater - 2: Noe gjenstående arbeider i kjeller. Se bilde.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Ildfast stein har sprekker.
- \* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom: Ikke tett overgang i våtromsplate/vannrør. Se bilde. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet i plate ved blandebatteri. Se bilde.
- \* Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom: Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.
- \* Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Fuktsvelling i baderomsinnredning.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

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

- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Utført arbeider på avløpsrør i kjeller. Hullet er ikke støpt igjen. Se bilde.
- \* Våtrom > Generell > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
- \* Våtrom > Generell > Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Bad med skader og mangler.

Badet er ikke i bruk.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

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

Svar: Ja, kun av faglært. Langdalen AS

\*Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, badet i kjeller er nytt. Hendriks AS.

\*Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt alt i ene delen nye måler på begge og den andre delen 2 soverom kjøkken og stua er nytt strøm bortsett fra badet. Arbeid utført av Caverion AS.

\*Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, Gips gulv inne dør maling bygd terrasse, montering av kjøkken, jeg har skiftet vindue i kjelleren til noen som oppfyller krav til rømningsveier.

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

Svar: Ja, av ufaglært. Terrasse er bygd selv.

\*Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja, eiendommen har utleie del, leilighet.

## **Innhold**

Eneboligen er i dag innredet med to leiligheter som er utleid.

Leilighet 1 som ligger i den eldre delen av boligen har innhold på én flate og et bruksareal på 75m<sup>2</sup>.

Leilighet 2 som ligger i den delen av boligen som er tilbygget i 1988 har innhold over to plan og et bruksareal på 77m<sup>2</sup>.

Leilighet 1 inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Leilighet 2 inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue med utgang til terrasse, kjøkken og soverom.

Kjeller: Stue, soverom og bad/vaskerom.

Det er også kjeller under den eldre delen av boligen som p.t. ikke er i bruk/ferdig innredet.

Denne kjelleren har et bruksareal på 70m<sup>2</sup> og inneholder: Gang, 2 soverom, mellomgang, bad, vaskerom og lagerrom.

Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 40m<sup>2</sup> som består av 2 garasjer.

## **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1960. Tilbygget i 1988.

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Vedlikehold er greit ivaretatt.

Dobbel garasje - Byggeår: 2016.

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

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Parkering**

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

## **Diverse**

Feiing ble utført siste gang den 08.11.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 08.11.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

# Energi

## **Oppvarming**

Leilighet 1 har oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen i 2020. Vedfyring med peisinnsetts i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i baderom.

Leilighet 2 har oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn fra 2022 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i baderom i kjelleren.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 137,75,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Vann arealberegnet (grunnlag: 140 kubikk): Kr. 4 648,-
- \* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 140 kubikk): Kr. 6 763,75,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 13 151,-

\* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 300,-

\* Renovasjon: Kr. 5 275,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal (kr. 33,20,- per kvm for vann og kr. 48,31,- per kvm for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 210 680,- per 31.12.2021.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 358 449,- per 31.12.2021.

#### **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 13, bruksnummer 279 i Elverum kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 08.08.1951 - Dokumentnr: 1884.

\* Målebrev, tinglyst den 24.06.1959 - Dokumentnr: 1341. Areal: 1.360 m<sup>2</sup>.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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 bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra byggeåret og ifbm. tilbygg. I byggetegningene fra byggeåret er hele kjelleren definert som ulike boder/disponible rom. I tegningene ifbm. tilbygg fremkommer ikke tegninger av kjelleren. I disse tegningene er det også åpning mellom eldre del og tilbygget del, som i dag er tettet igjen. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for rom i kjelleren. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Takstmann har også opplyst at kjelleren i tilbygget del har takhøyde på ca. 1,98 meter som er avvik i forhold til krav for rom til varig opphold. Det er også avvik på alle terrassene som i dag er større enn hva tegningene viser.

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

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Texas" fra 1970. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

Eneboligen er i dag innredet med to leiligheter som per salgsoppgavedato er utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Leilighet 1 (eldre del) er i dag utleid for kr. 10 000,-/mnd. Leilighet 2 (tilbygget del) er i dag utleid for kr. 11 000,-/mnd. Leietakerne betaler selv for strøm og internett. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal.

Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,00))

128 890,- (Omkostninger totalt)

4 518 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 128 890

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,25% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

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

### **Salgsoppgavedato**

18.09.2023



Velkommen til Vestad og Langslettvegen 6!  
En stor og solrik eiendom på ca. 1,4 mål som er bebygd med en vedlikeholdt enebolig og en dobbelgarasje fra 2016.



Eneboligen fra 1960 ble tilbygget i 1988 og består i dag av 2 leiligheter som er utleid.  
Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk.

# Leilighet 1



Vi starter med leilighet 1 som ligger i den eldre delen av boligen.  
Leiligheten har innhold på én flate og et bruksareal på 75m<sup>2</sup> - utleid for kr. 10 000,-/mnd.



Du ønskes først velkommen inn i et praktisk vindfang med videre adkomst til gang med garderobeskap.



Stor, lys og innbydende hjørnestue med god standard.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord.



I hjørnet av stuen er det en koselig peis med peisinnsetts. I 2022 ble det også montert luft-til-luft varmpumpe på vegg i stuen.





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



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 26m<sup>2</sup>. Terrassen var ny i 2021 og vender mot både syd og vest som sørger for gode solforhold.



Lys og pen kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum, fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, nedfelt platetopp og kjøkkenventilator.



Leilighet 1 er innredet med 2 fine soverom.  
Soverom 1 er et lyst og innbydende rom av god størrelse. Det er god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Soverom 2 har også plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Baderommet som ble pusset opp i 2008 har våtromsbelegg på gulv, overflater med vinylbelegg, et lite vindu og elektrisk styrt vifte.

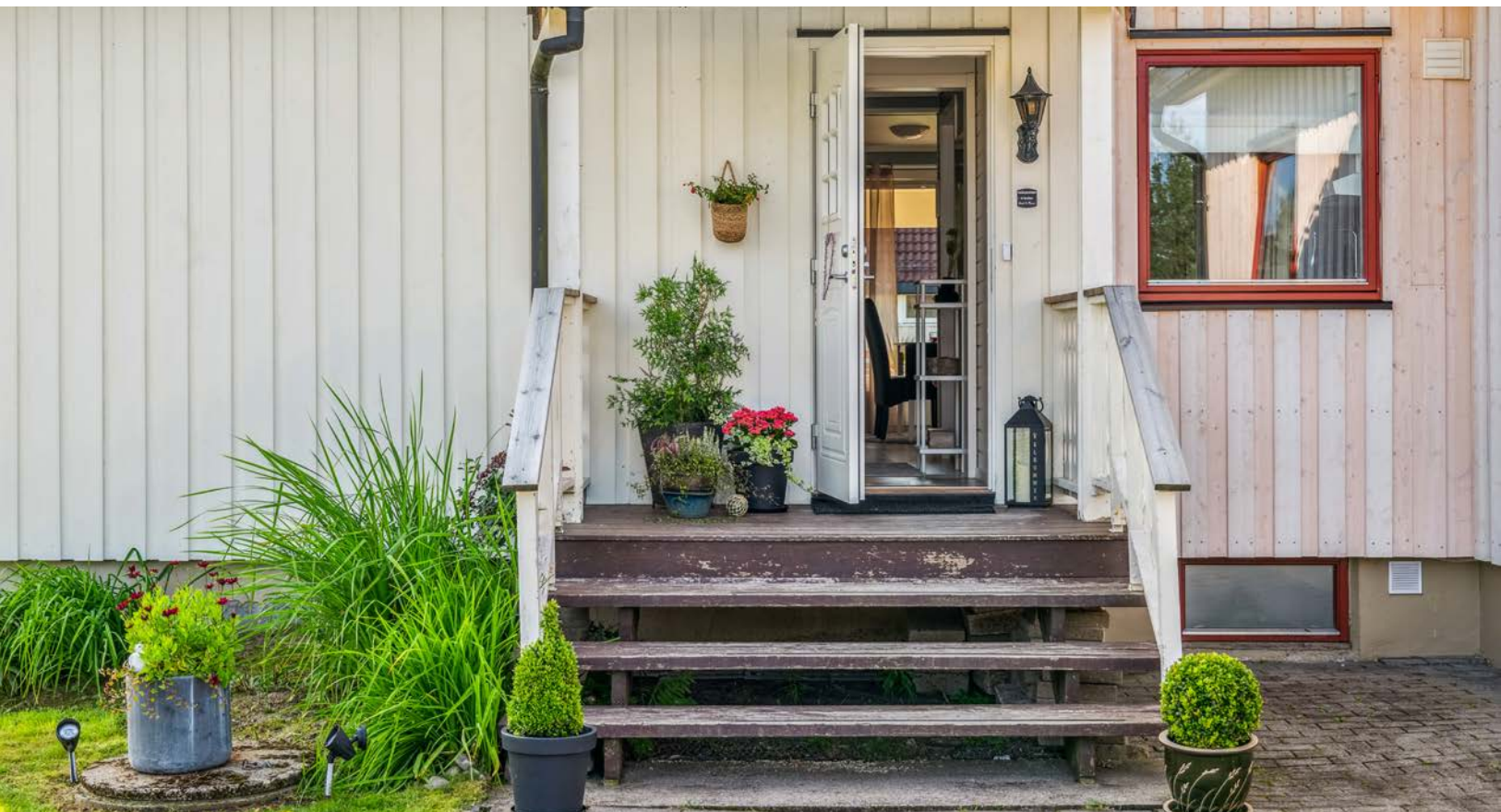


Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett. plass og opplegg for vaskemaskin.

# Leilighet 2



Vi går så videre til eilighet 2 som ligger i den delen av boligen som er tilbygget i 1988.



Leiligheten har innhold over to plan og et bruksareal på 77m<sup>2</sup> - utleid for kr. 11 000,-/mnd.



Du ønskes først velkommen inn i en lys entré med skyvedørgarderobe.



Videre kommer du inn i en lys og innbydende stue med et fint lysinnslipp.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 24m<sup>2</sup>.  
Terrassen var ny i 2023 og vender mot syd som sørger for gode solforhold.





Stuen er enkel å møblere med både sofagruppe med salongbord og et spisebord. I hjørnet av stuen er det en moderne vedovn fra 2022 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere dager.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2021/22 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med plater i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under.



Leilighet 2 er innredet med 2 soverom.  
Soverom 1 er et lyst rom med plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Fra soverom 1 er det adkomst til uinnredet loftsrom uten målverdig areal og fra stuen er det trapp ned til kjelleretasjen.



Kjelleretasjen har et bruksareal på 30m<sup>2</sup> og er innredet med en stue, et soverom og bad/vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



Det andre soverommet i leilighet 2 ligger i kjelleretasjen. Soverommet har god standard med laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og er utstyrt med garderobeskap.



Stort og moderne bad/vaskerom som ble pusset opp i 2021.  
Baderommet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, et lite vindu og elektrisk styrt vifte.

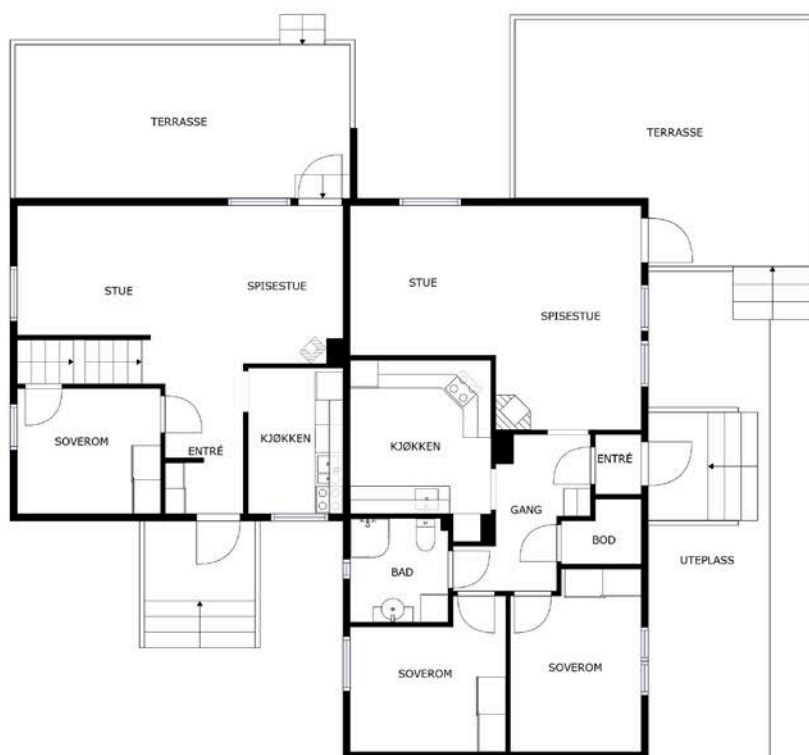


Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 40m<sup>2</sup> fra 2016.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vestad. Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole (200m), barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved.

FLOOR 1



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

**EF>IT**

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

BASEMENT



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Langslettvegen 6, 2406 ELVERUM

🏠 ELVERUM kommune

# gnr. 13, bnr. 279

**Areal (BRA): Enebolig 222 m<sup>2</sup>, Dobbel garasje 40 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 14566-1504

Referansenummer: DS3084

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport  
12.09.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Deler med ny takteking. Lagt i 2022/2023.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.

### Eldre del:

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

Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.

Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.

### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

### Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Undertak med ranittplater.

Himling isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2010, 2015 og 2020.

Vinduer med ett lags glass i kjeller.

Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.

Etablert lyskasser.

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

### Kjeller:

Malt heltre ytterdør.

1.etasje (eldre del):

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.

1.etasje (tilbygget del):

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Terrasse med adkomst ifra stue i eldre del:

Bygget i 2021.

Ukjent fundamentering.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 26 m<sup>2</sup> ved stue.

Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.

Bygget i 2023.

Ukjent fundamentering.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 24 m<sup>2</sup> ved stue.

### Eldre del:

Utvendig impregneret tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp med adkomst til terrasse.

### Tilbygget del:

Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Tretrapp med adkomst til terrasse.

Støpt trapp med adkomst til kjeller.

[Gå til side](#)

### INNVENDIG

Gulvflater med laminatgulv og fliser.

Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.

Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater.

Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen

ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Eldre del:

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.

Peis med peisinsats i stue.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Tilbygget del:

Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1.etasje.

## Beskrivelse av eiendommen

Peisovn i stue ifra 2022.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk.  
Parallellblokk.  
Enkelte kjelleryttervegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Tilbygget del:  
Ingen synlige betonggulv.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Alle kjeller vegger er utført og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del.  
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tilbygget del:  
Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.  
Malt tretrapp med adkomst til loft.  
Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp  
Trapp, leier eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Heltre og laminerte innerdører.  
Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller (eldre del):  
Eldre bad i kjeller. (ikke i bruk)  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt tapet og fliser.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med baderomsinnredning, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj og sluk.  
Montert el.vifte.

Bad i 1,etasje i eldre del:  
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: ukjent.  
Overflater med vinylbelegg.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med mdf-takpanel.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i kjeller:  
Eldre vaskerom.  
Støpt gulv.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med malt strietapet.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.  
Ikke ventilert.

Bad/vaskerom i kjeller (tilbygget del):  
Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: firma.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 50 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Plastsluk.  
Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og glassdører.  
Elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp, stekeovn og micro.  
Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2021/2022. Utført av: egeninnsats/firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ført over tak i 2023.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Støppekran plassert i kjeller i eldre del.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Montert del med rør i rør i 2021.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller. Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann. Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoble med PVC rør.  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2020.  
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1.etasje (eldre del).

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom i kjeller, 194 liter fra 2018. Fast tilkobling.  
Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i tilbygget del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.  
Strøm i kjeller i eldre del var skrudd av ved befaring.

Nyere brannslukningsapparat.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekeavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:

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

Tilbygget del:

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

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller (eldre del)	70	60	10
1.etasje (eldre del)	75	73	2
Kjeller (tilbygget del)	30	30	0
1.etasje (tilbygget del)	47	47	0
Uinnredet loft	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>222</b>	<b>210</b>	<b>12</b>

Dobbel garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	40	0	40
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

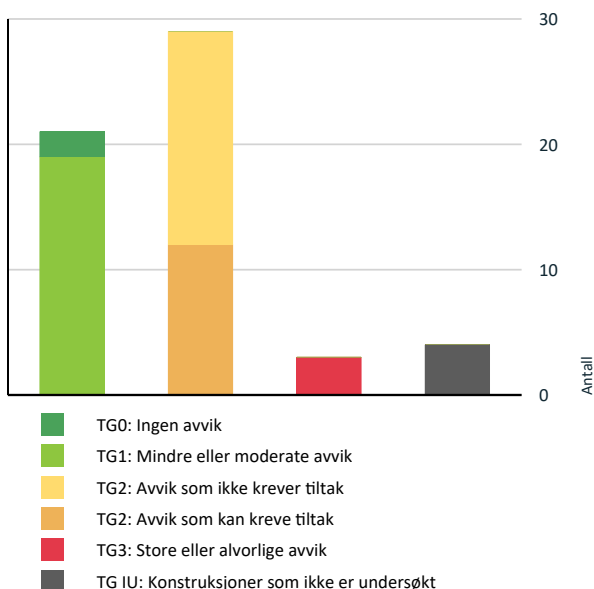
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Dobbel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

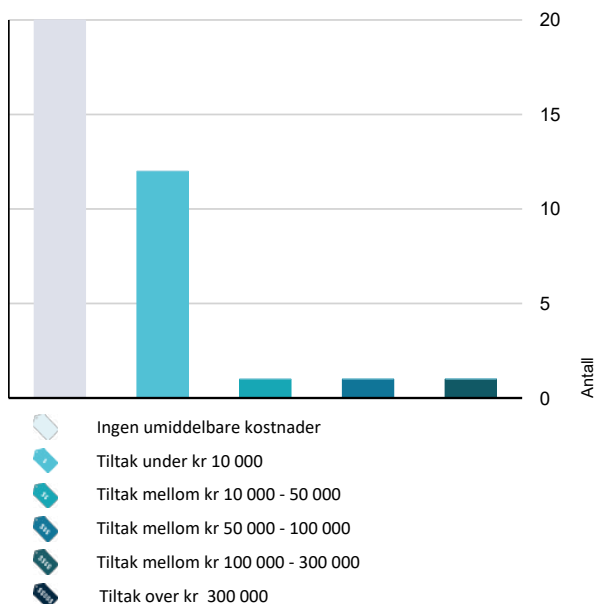
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utført arbeider på avløpsrør i kjeller. Hullet er ikke støpt igjen. Se bilde.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Bad med skader og mangler. Badet er ikke i bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adgangsmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.



## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

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

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



## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

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

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



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på begge sider.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider i kjeller. Se bilde.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Ildfast stein har sprekker.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er påvist andre avvik:

Ikke tett overgang i våtromsplate/vannrør. Se bilde.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet i plate ved blandedatteri. Se bilde.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i baderomsinnredning.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Grunnmuren har sprekkdannelser.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.



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

# Sammendrag av boligens tilstand

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



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

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



## Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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



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

Det er påvist andre avvik:  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Synlige spiker i undertak.  
Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser.  
Lite ventilert loftsrom.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i kjellerstue.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.



## Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.



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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.  
Påvist saltutslag på kjelleryttervegg.  
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



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

Det er påvist andre avvik:

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



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

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOelig



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leietakere bor i boligen.

### Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

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

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Mot øst. Kilde: eiendomsverdi.no
2021	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon. Utført av: firma.
2008	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besikttet fra bakkeplan.

Deler med ny taktekking. Lagt i 2022/2023.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

### Nedløp og beslag

TG 2

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Snøfangere.

Beslag i gradrenner.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Takstige.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

TG 2

Eldre del:

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

Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.

Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

# Tilstandsrapport

## Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

## Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Undertak med ranittplater.  
Himling isolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Understøttet med tresøyler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker i undertak.

Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimsen uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser.  
Lite ventilert loftsrom.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2010, 2015 og 2020.  
Vinduer med ett lags glass i kjeller.  
Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.  
Etablert lyskasser.

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

Årstall: 2020      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

## Kjeller:

Malt heltre ytterdør.

## 1. etasje (eldre del):

Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.

## 1. etasje (tilbygget del):

Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 2

Terrasse med adkomst ifra stue i eldre del:  
Bygget i 2021.  
Ukjent fundamentering.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 26 m<sup>2</sup> ved stue.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.91 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

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

Beslag bør monteres.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TO 2

Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.  
Bygget i 2023.  
Ukjent fundamentering.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 24 m<sup>2</sup> ved stue.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Mangler beslag i overgang terrasse/yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

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

Beslag bør monteres.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 1

Eldre del:  
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.

## Utvendige trapper - 3

TG 2

Støpt trapp med adkomst til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Mangler håndløper på begge sider.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Utvendige trapper - 2

TG 1

Tilbygget del:  
Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

Gulvflater med laminatgulv og fliser.  
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.  
Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater.

## Overflater - 2

TG 2

Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe gjenstående arbeider i kjeller. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Utført arbeider på avløpsrør i kjeller. Hullet er ikke støpt igjen. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 2

Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i kjellerstue.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

TG 2

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

### Eldre del:

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Peis med peisinnatts i stue.  
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

## Vurdering av avvik:

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

Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## Pipe og ildsted - 2

TG 2

### Tilbygget del:

Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1. etasje.  
Peisovn i stue ifra 2022.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



## Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Rom Under Terreng

TG 2

## Eldre del:

### Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

## Tilbygget del:

Ingen synlige betonggulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystallisert saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

## Konsekvens/tiltak

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

## Krypkjeller

TG 1U

Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del. Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

## Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## Innvendige trapper

TG 2

Tilbygget del:  
Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige trapper - 2

TG 1

Malt tretrapp med adkomst til loft. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

## Innvendige dører

TG 1

Heltre og laminerte innerdører. Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.

## VÅTROM

### KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

## Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Ingen dokumentasjon. Utført av: firma.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med våtromsplater. Himling med folierte takessplater.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ikke tett overgang i våtromsplate/vannrør. Se bilde. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet i plate ved blandedbatteri. Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Overflater Gulv

TG 2



# Tilstandsrapport

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 50 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

#### Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

#### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

#### KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

##### Generell

TG 3

Eldre vaskerom.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt strietapet.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.

Ikke ventilert.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Ikke fuktsikre gulvflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

#### KJELLER (ELDRE DEL) > BAD

##### Generell

TG 3

Eldre bad i kjeller. (ikke i bruk)

Gulvflater med fliser.

Overflater med malt tapet og fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj og sluk.

Montert el.vifte.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

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

Bad med skader og mangler. Badet er ikke i bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med vinylbelegg.

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med mdf-takpanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghegt dusj og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i baderomsinnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE (ELDRE DEL) > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp, stekeovn og micro.

#### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

### 1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

IKEA innredning fra 2021/2022. Utført av: egeninnsats/firma.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på skapdør.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Ført over tak i 2023.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Stoppekran plassert i kjeller i eldre del.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Montert del med rør i rør i 2021.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Kloakk antatt luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

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

Varmepumpe montert i 2020.

Varmekabler i baderomsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1. etasje (eldre del).

# Tilstandsrapport



Elskap med automatsikringer, montert på vegg i tilbygget del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.

Strøm i kjeller i eldre del var skrudd av ved befarings.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2021 Større deler med nyere el.anlegg i eldre del. Utført i ca.2021  
Nytt el.anlegg i tilbygget del ifra ca.2021.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja Nytt inntak med utvendig dobbelt målerskap og 2 målere. Nye hovedkabler inn til nytt sikringskap i leil. A og eksisterende skap med ny innmat i leil. B. Nytt opplegg i 1.etg. og kjeller i leil. A. Tilknyttet eksisterende opplegg i leil. B. Opplegg i garasje med tilførsler fra leil. A og leil. B**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Større deler av det elektriske anlegget er oppgradert.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

## Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom i kjeller, 194 liter fra 2018.  
Fast tilkobling.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank - 2

TG 1

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.



## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## Branntekniske forhold

TG 0

Nyere brannslukningsapparat.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

## Drenering

TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Eldre del:

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Grunnmur og fundamenter - 2

TG 2

Tilbygget del:

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



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

## Terrengforhold

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Bygninger på eiendommen

### Dobbel garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

2016

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Lys og strøm.

Teak ytterdør.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Montert to leddporter med motorstyring.

Avskalinger i utvendig murpuss.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller (eldre del)	70	60	10	Gang , Soverom , Soverom 2, Mellomgang, Bad , Vaskerom	Lagerrom
1.etasje (eldre del)	75	73	2	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue/spisestue	Kott
Kjeller (tilbygget del)	30	30	0	Kjellerstue , Soverom , Bad/vaskerom	
1.etasje (tilbygget del)	47	47	0	Vindfang , Stue , Soverom , Kjøkken	
Uinnredet loft	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>222</b>	<b>210</b>	<b>12</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i kjeller (tilbygget del): Ca. 1,98 meter.

## Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	40	0	40		Garasje , Garasje 2
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Erik Sørliet	Takstingeniør
	Eyup Ali Aykut	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	279		0	1401.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langslettvegen 6, 2406 Elverum

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Eyup Ali Aykut

1/2 Hjemmelshaver: Gülbahar Dursun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med uteareal og terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.  
Elverum sentrum ca. 2,3 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Asfaltert innkjøring og gruset parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.  
Delvis belagt med betongheller ved inngang.

Opparbeidet uteareal i 2020.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet i samtale med eier.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1960, tilbygget i 1988.  
Garasje oppført i 2016.

## Siste hjemmelovergang

År

2020

## Forsikring

### Selskap

Fremtind.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

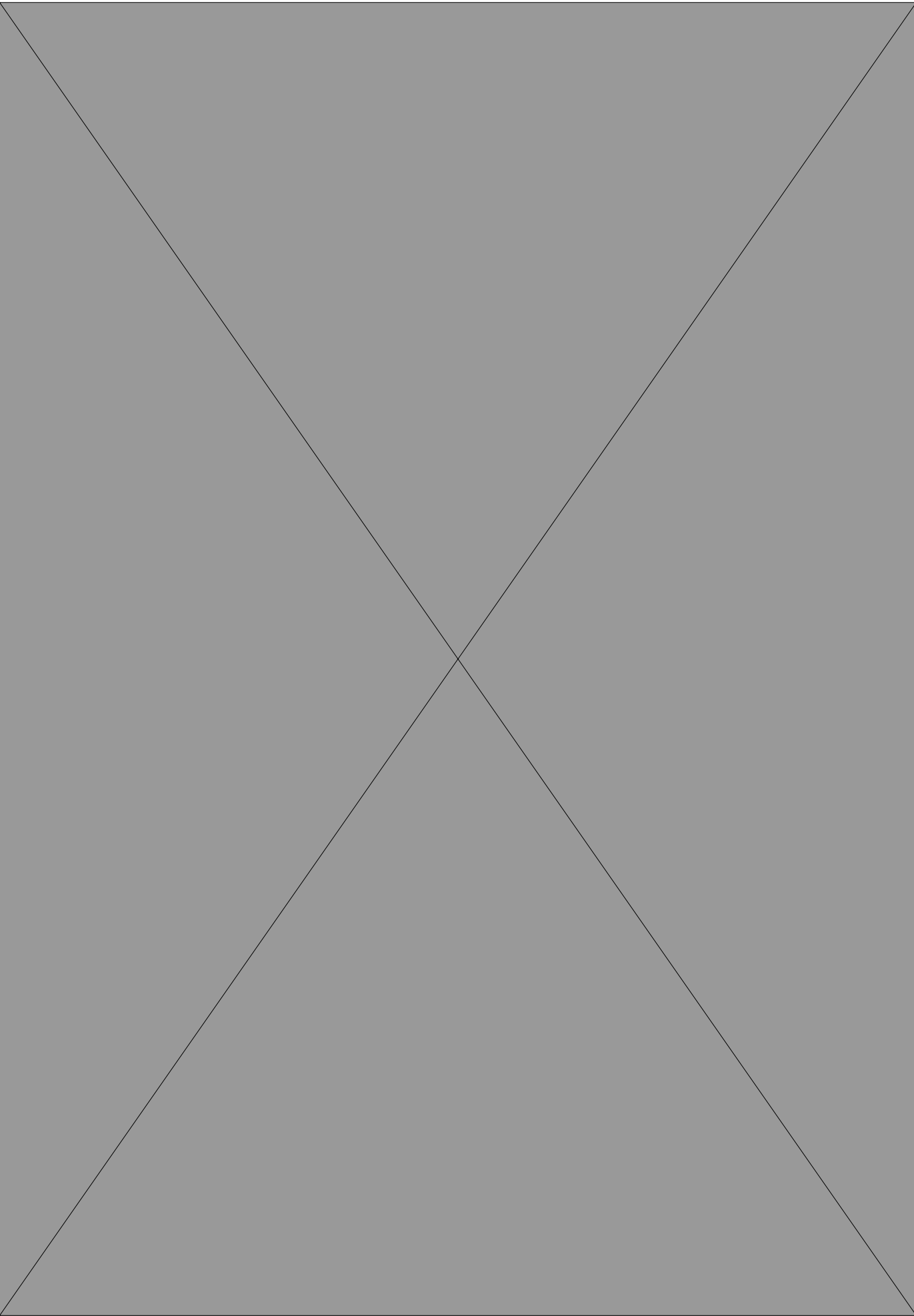
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

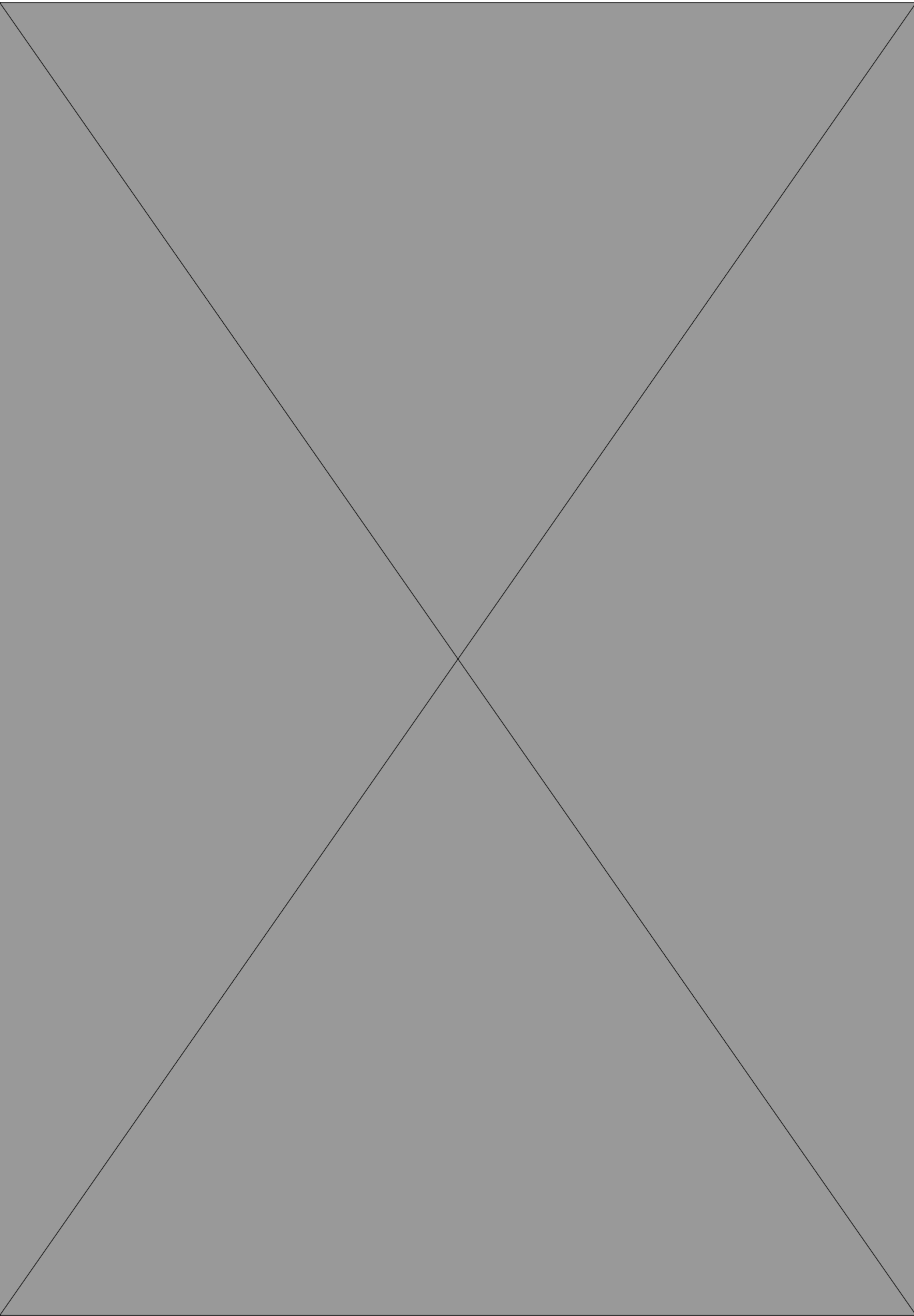
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DS3084>

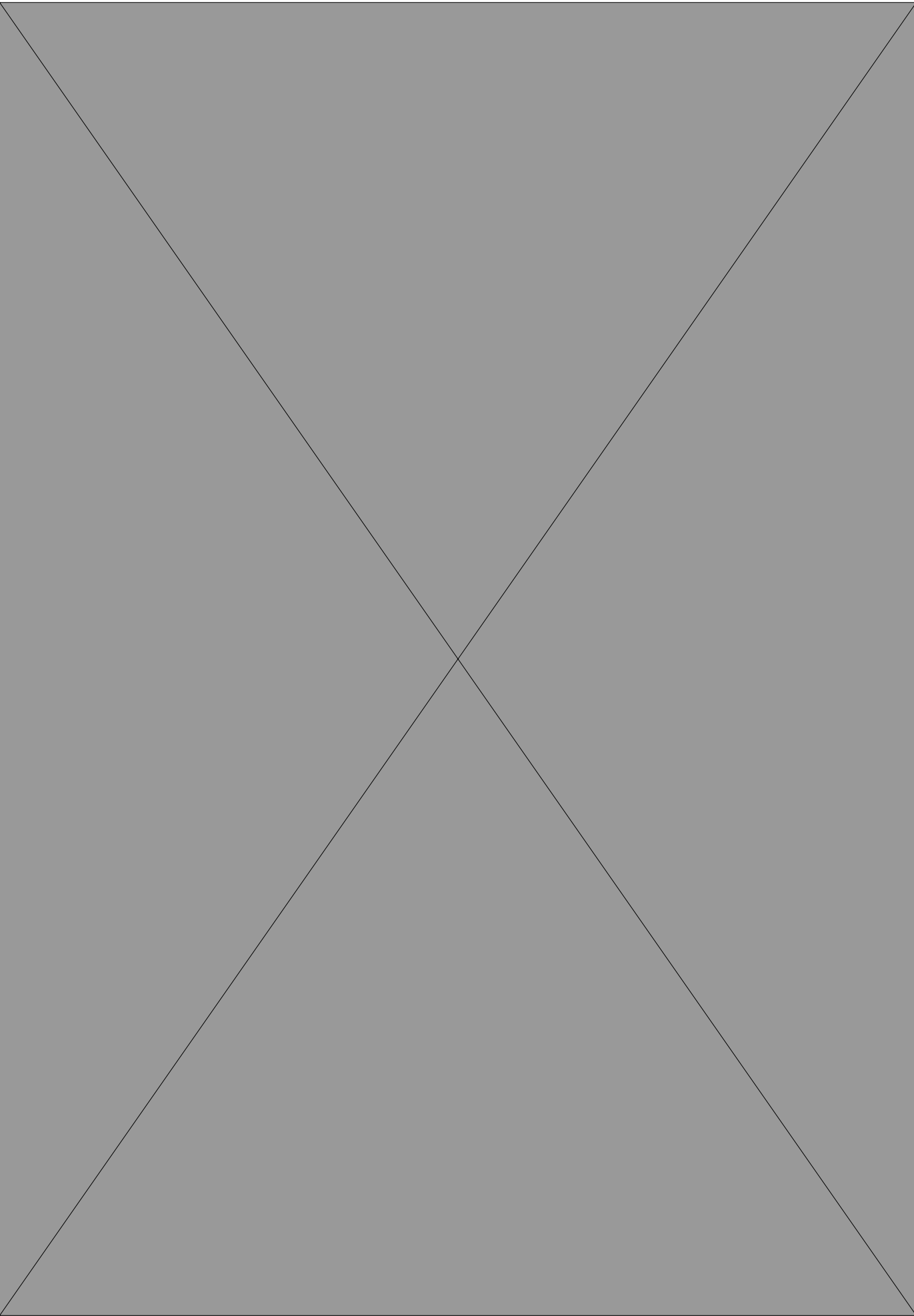
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Langslettvegen 6  
2406 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211230405

Telefon: 415 60 500  
E-post: espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

18.09.2023

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre