



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Moltevegen 32, 2409 ELVERUM

**Innholdsrik familiebolig med
garasje. Stor, pen og solrik hage.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.





Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147
E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 116 142,-
Total ink omk.: Kr 4 116 142,-
Selger: Eirik Håheim Pedersen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA/P-rom: 218/162 m²
Gnr./bnr. 25/479
Oppdragsnr.: 1211230049

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Moltevegen 32!

En pent opparbeidet eiendom med stor og solrik tomt. Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig over to plan og inntilbygget garasje, samt en isolert lekestue med strøm. Boligen passer perfekt for familien med 2 stuer, 4 soverom og 2 badrom i tillegg til eget vaskerom. Vedlikeholdt og god standard med bla. nyere kjøkken og et badrom oppusset i 2016. Stor og solrik delvis overbygget terrasse mot vest. Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein, plen, grønnsakshage og diverse beplantning.

Eiendommen ligger i populært boligområde på Søbakken med kort radius til alt du trenger i hverdagen din. Området er familievennlig med kort avstand til dagligvarebutikk med post, barneskole, barnehager og til Sagtjernet. Beliggenheten rett ved bymarka i Stavåsen gir ypperlige turmuligheter.



Innhold

Velkommen4

Plantegning6

Om eiendommen32

Nabolagsprofil.....42

Tilstandsrapport45

Egenerklæringsskjema69

Budskjema80

Plantegning

1. etasje

Underetg.

2. ETASJE

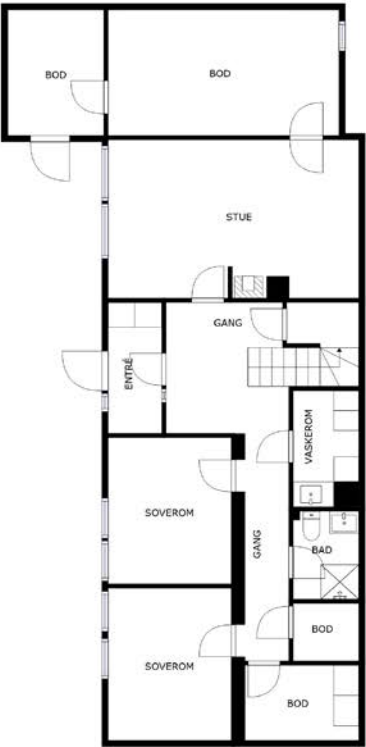


Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

1. ETASJE



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



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



STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom. God standard med parkett på gulv og malte overflater kombinert med en fin tapet. Beliggenheten på hjørnet med flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Vinduene mot syd har utvendige persiener. Lysinnslippet sammen med den gode takhøyden bidrar til en luftig romfølelse.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne klebersteinsovn fra 2014 som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en jevn varme. Boligen har smarthusløsninger fra xComfort som gjør at du kan enkelt kan styre nesten hvilken som elektronisk artikkel ved hjelp av trådløse brytere.





TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik terrasse mot vest. Terrassen er delvis overbygget med innfelte downlights, har impregnerte terrassebord på gulv og levgg med spiler. Det er også montert elektrisk markise og plassbygget sittebenk med putekasser. Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpnet og sosialt.

KJØKKEN

Moderne og tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Pent med vegghengte overskap med belysning inni og innfelte downlights under.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, frittstående kjøleskap følger i utgangspunktet ikke med (kan avtales med selger).





SOVEROM

Boligen inneholder totalt 4 soverom, hvorav 2 er plassert i 1. etasje. Hovedsoverommet har grå laminat på gulv og overflater malt i en behagelig mørk gråfarge. På soverommet har du plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i medfølgende skyvedørsgarderobe, samt skjult arbeidsplass bak skyvedøren.

SOVEROM

Soverom 2 ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet og er i dag innredet som barnerom. Soverommet har laminat på gulv, overflater malt i duse rosafarger og oppbevaringsplass i garderobeskap



ARBEIDSROM

Vegg-i-vegg med soverom 2 er det et praktisk arbeidsrom med god oppbevaringsplass i flere skap, samt utgang til sydvendt balkong.





BAD I 1. ETASJE

I tilknytning til soverommene i 1. etasje har du et lyst baderom med gulvvarme og elektrisk styrt vifte. Vindu slipper inn deilig dagslys og gir god luftemulighet. Tidløs baderomsinnredning med lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Badet er også utstyrt med badekar og gulvmontert toalett.



SOVEROM

Soverom 3 og 4 er begge plassert i underetasjen og det ene soverommet har gulvvarme. Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er definert som sportsbod i byggetegningene og er ikke godkjent som soverom.



KJELLERSTUE

I underetasjen har du en stor og lys ekstra stue. Stuen har laminat på gulv med gulvvarme og en koselig vedovn som gir god varme. Her har du plass til sofagruppe med salongbord og en naturlig kontorplass med pult og bokhyller.



BAD I UNDERETASJEN

I underetasjen har du et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i 2016. Baderommet har vinylbelegg på gulv, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne og gulvmontert toalett.



VASKEROM

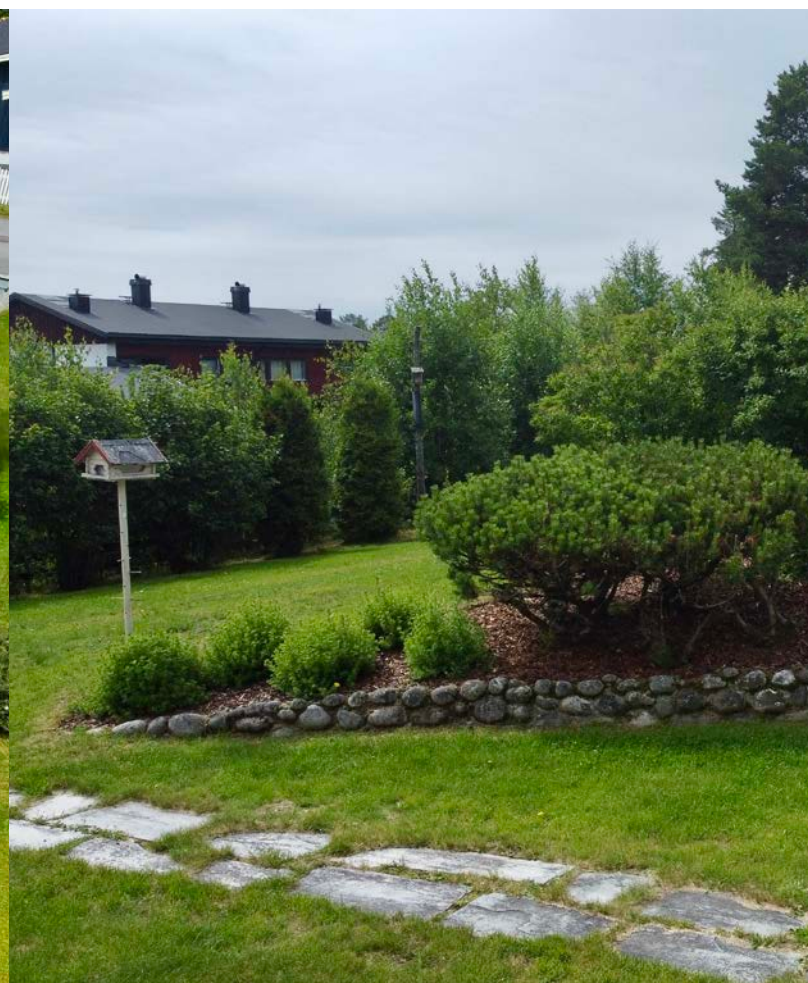
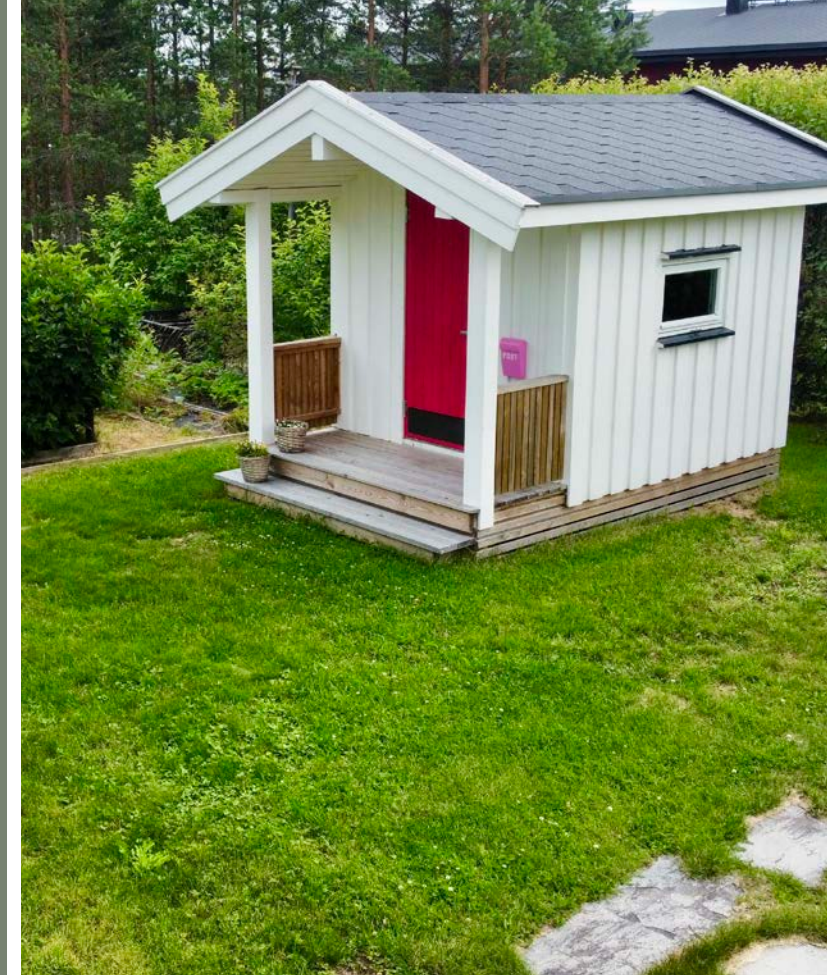
I underetasjen har du også et praktisk vaskerom som er delvis oppusset i 2016. Vaskerommet har malt/behandlet betong på gulv med sluk, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk. Praktisk vaskeromsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.





Skiferheller ved uteplass i hagen.
Etablert hageanlegg med plen, busker,
trær og diverse beplantning.

Nederst i hagen er det også
opparbeidet en flott grønsakshage.
Isolert lekestue med strøm bygd som
et anneks og kan brukes som
overnatting, bod og oppbevaring.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 162 m²

BRA: 218 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 046,4m². Tomten er pent opparbeidet. Gårdsplass opparbeidet med belegningsstein. Skiferheller ved uteplass i hagen. Etablert hageanlegg med plen, busker, trær og diverse beplantning. Nederst i hagen er det også opparbeidet en flott grønsakshage. Isolert lekestue med strøm bygd som et anneks og kan brukes som overnatting, bod og oppbevaring.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i populært boligområde på Søbakken med kort radius til alt du trenger i hverdagen din. Området er attraktivt og familievennlig med kort avstand til dagligvarebutikk med post, barneskole, barnehager og til Sagtjernet med friområder og en populær badeplass som yrer av liv på sommerstid. Like ved eiendommen starter et godt utbygd gang- og sykkelstinet som fører deg til Elverum sentrum og øvrige bydeler. Sentrumsområdet er kun ca. 3,5 km fra eiendommen og kan friste med byfasiliteter som kjøpesentre, caféer, restauranter, parker og alle

servicetilbud. Like ved eiendommen stopper bybussen og denne har forbindelse til skysstasjonen på Vestad, øvrige bydeler og Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Beliggenheten rett ved bymarka i Stavåsen gir ypperlige tur- og treningsmuligheter i skog og utmark. Her er det fine skogstier som tar deg rundt i et stort nettverk. Herfra kan du ta deg en tur opp til Stavåsdammen hvor det er både bademuligheter og fine friområder. Elverumstrimmen arrangeres på sommerhalvåret og er et populært løp for både små og store. På vinterstid byr Stavåsen på lysløype og ved skistadion er det stor aktivitet for barn og unge med skilek, aking og trening. I kort gangavstand fra boligen ligger det flere fotballbaner/skøytebane og ved Søbakken barneskole er det en populær kunstgressbane

Bygningssakkyndig

Byggtakst Øst.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1978.

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering er fra oppføringstidspunktet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tomt med skrånende terreng. Høydeforskjeller er regulert med skråninger.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst fra 2009. Synlig undertak utført med rupanel. Isbord med metallbeslag. Forkant beslag ved takfot. Takstige etablert til pipe.

Vindsperrebord ved overbygget inngangsparti med noe fuktpåvirkning ved avslutning mot hovedtaket. Vindskier og isbord er overflatebehandlet i 2015. Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere. Saltakkonstruksjon med innvendige skråhimlinger. Sperretak ved tilbygget vindfang. Kaldtloft over horisontale himlinger på baderom og soverom. Adkomst til kaldtloft via luke fra gang, kaldtloft ikke befart, loftsluke uten stige/trapp. Synlig takås i malt limtre ved skråhimlinger. Takkonstruksjon antatt isolert med 150 mm mineralull. Takkonstruksjonens lufting fremstår å være utført med langsgående spalter ført mellom gavlspisser. Avslutning av luftespalter ved takutstikk mot øst med fluenetting, antatt tilsvarende utførelse i gavl over terrassehimling. Downlighsinstallasjoner i himling mot sperretak ved terrasse. Downlightskasser/overgang til dampsperre er ikke kontrollert. Ukjent utførelse vedrørende evt lufting av sperretaket. Ingen observerte tegn til fuktproblematikk forbundet med takkonstruksjoner.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et isolerglass fra 2006. Enkelte vinduer i kjeller med koblede glass. Gavlspiss med glassfelt mot vest. Nedre vannbrett i 1.etasje med metallbeslag, øvre vannbrett med malt treverk. Kjellervinduer med pusset/malte omramminger. Ramtre på badersvindu noe preget av tidligere kondensbelastning. Ingen påviste glasskader. Punkteringer av eldre isolerglass må påberegnes. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord på bodtak. Balkong i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Bærebjelker er malt og kan virke vannsamlende. Bjelker bør undersøkes jevnlig. Maling på bjelker bør fjernes.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Øst.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved lagres i kjeller og kan tilføre konstruksjonene fuktskjolder.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. De fleste åpninger er tettet med plexiglass.
- * Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad i 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

* Våtrom > Overflater Gulv > Bad i 1. etasje: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad i 1. etasje: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

* Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad i 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom i underetasje: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

* Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom i underetasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad i 1 ett er det påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Se forøvrig boligtilstandsrapport angående våtrom.

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

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

Beskrivelse: Bad i sokkeletasje renoverert i 2016. Rørarbeidet er utført av rørlegger på dugnad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Helsveiset vinylbelegg.

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

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

Beskrivelse: Rør på bad i sokkeletasje byttet i 2016 av faglært rørlegger på dugnad.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Dette er i en bod under terrasse. Se boligtilstandsrapport.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Beskrivelse: Sluttkontroll på elektrisk anlegg. Arbeid utført av: Elverum Elektro.

Filer: Elektrisk anlegg - Sluttkontroll.pdf

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se punkt over.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, bad, 2 soverom og gang/arbeidsrom med utgang til balkong. Inntilbygget garasje på 21m². Underetasje: Vindfang, gang, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom og 4 boder.

Frittstående isolert anneks på ca. 4m² med strøm.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1978.

Bygningen er normalt vedlikeholdt men alder preger spesielt bad i 1. etasje som er modent for oppussing. Vinduer vil snart kreve vedlikeholdskostnader.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 29.04.2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/ mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2025.

Feiing ble utført siste gang den 17.08.2020. Tilsyn ble sist gang utført den 26.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Vedfyring med klebersteinsovn i stuen i 1. etasje og kombiovn i kjellerstuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad i 1. etasje, samt stue, gang, bad og ett soverom i underetasjen.

Boligen har smarthusløsninger fra xComfort som gjør at du kan enkelt kan styre nesten hvilken som helst elektronisk artikkel ved hjelp av trådløse brytere og smarttelefon-app.

Energikarakter

F.

Energifarge

Gul.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 25 883,09,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
* Vann arealberegnet (grunnlag: 127kvm): Kr. 4 216,40,-
* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 127kvm): Kr. 6 135,69,-
* Eiendomsskatt: Kr. 10 367,-
* Renovasjon: Kr. 4 514,-
* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-.

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

Formuesverdi primær

Kr 954 394,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 435 819,- per 31.12.2021.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 479 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:
* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 20.07.1977, dagboknummer 4724. Forkjøpsrett for Elv. Tomteselskap AS ved avhendelse av tomta i ubebygd stand m.n.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1978. Det er i denne anmerket mangler i forhold til bla. ventilasjon, takstige, plate på gulv foran peis, tetting rundt vinduer, innvendig tetting rundt vinduer/dører, panelarbeider og takrenner.

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 ikke mottatt brukstillatelse/ferdigattest eller tegninger på anneks. Bygningen er ikke søknadspliktig.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det ene soverommet i underetasjen definert som sportsbod (boligens tilleggsdel) og kjellerstuen er definert som hobby (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Disse rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Inntilbygget bod i underetasjen og terrassen utenfor stuen i 1. etasje fremkommer heller ikke av tegningene.

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 "Strandbakken", fra 1976. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (1 037m²) og annet friområde (9m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse (1 043m²) og grønnsstruktur (3m²).

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.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
100 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000))

116 142 (Omkostninger totalt)

4 116 142 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 142

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssummen, minimum kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 16.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.03.2023

Moltevegen 32

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blåklukkevegen Linje B61, 803, 813	8 min 0.7 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 308 elever, 19 klasser	4 min 1.9 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	7 min 3.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	6 min 3 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 4.7 km
Terningen Arena	9 min

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	12 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

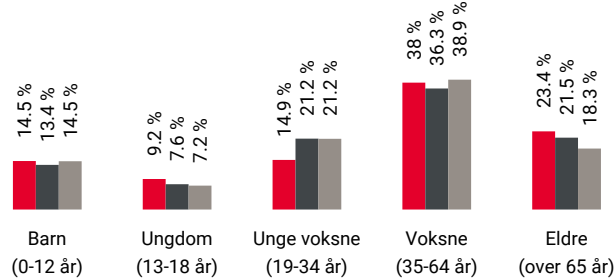
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.4 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (1-5 ... 120 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Spar Søbakken	17 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk	5 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



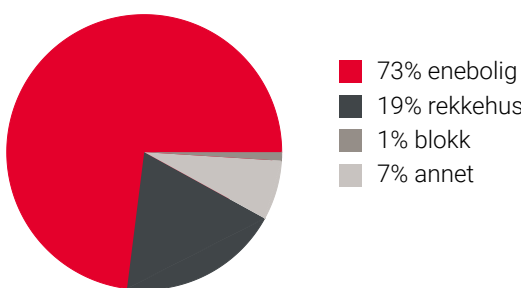
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Bjørnebærvn. ball-løkke Ballspill	5 min 0.4 km
Moltevegen ball-løkke Ballspill	7 min 0.6 km
Paulsbyen Gym	6 min
Sprek365 Elverum	6 min

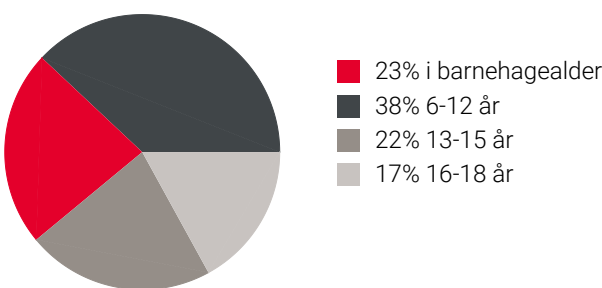
Boligmasse



Varer/Tjenester

AMFI Elverum	6 min
Boots apotek Elverum	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



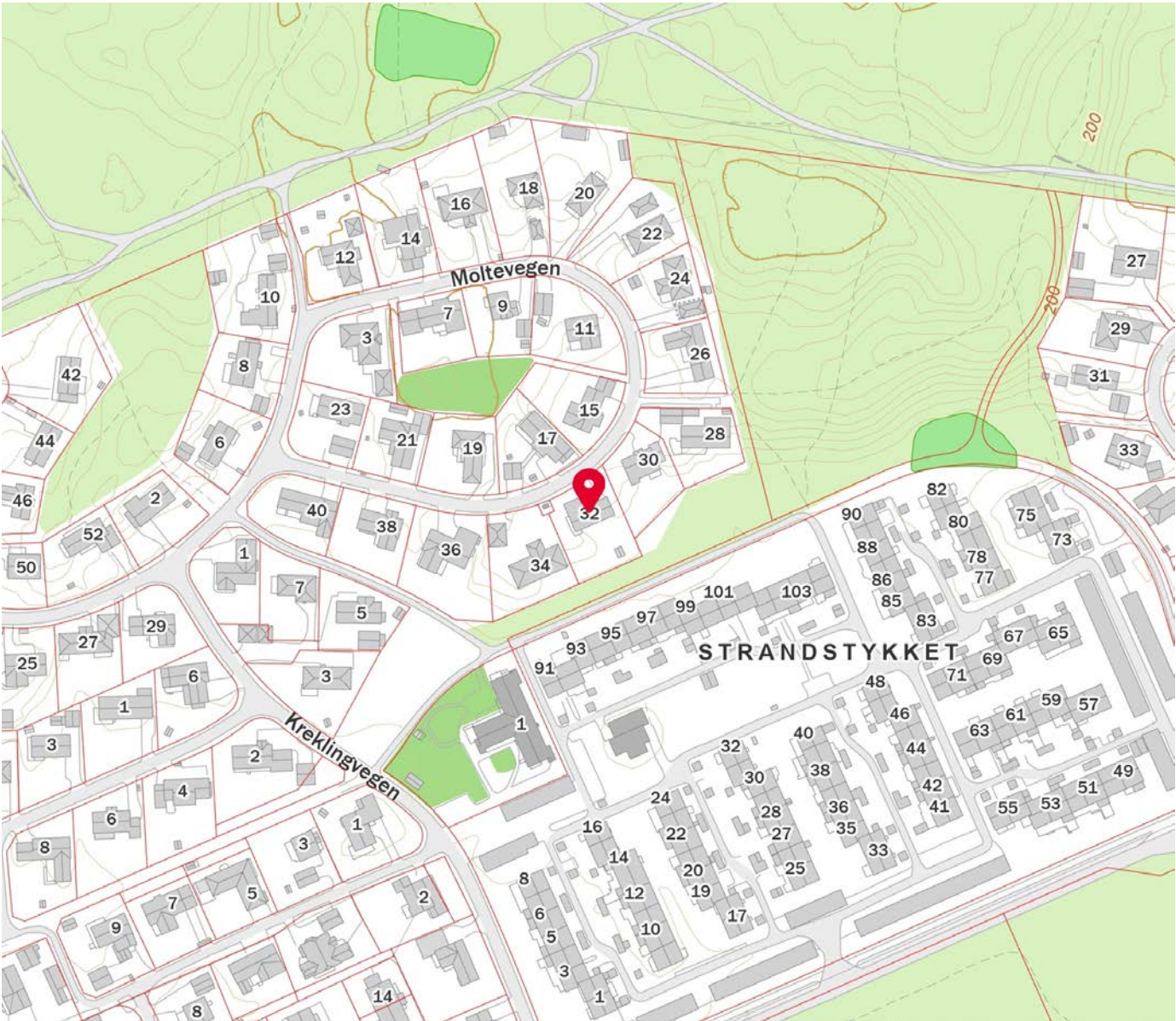
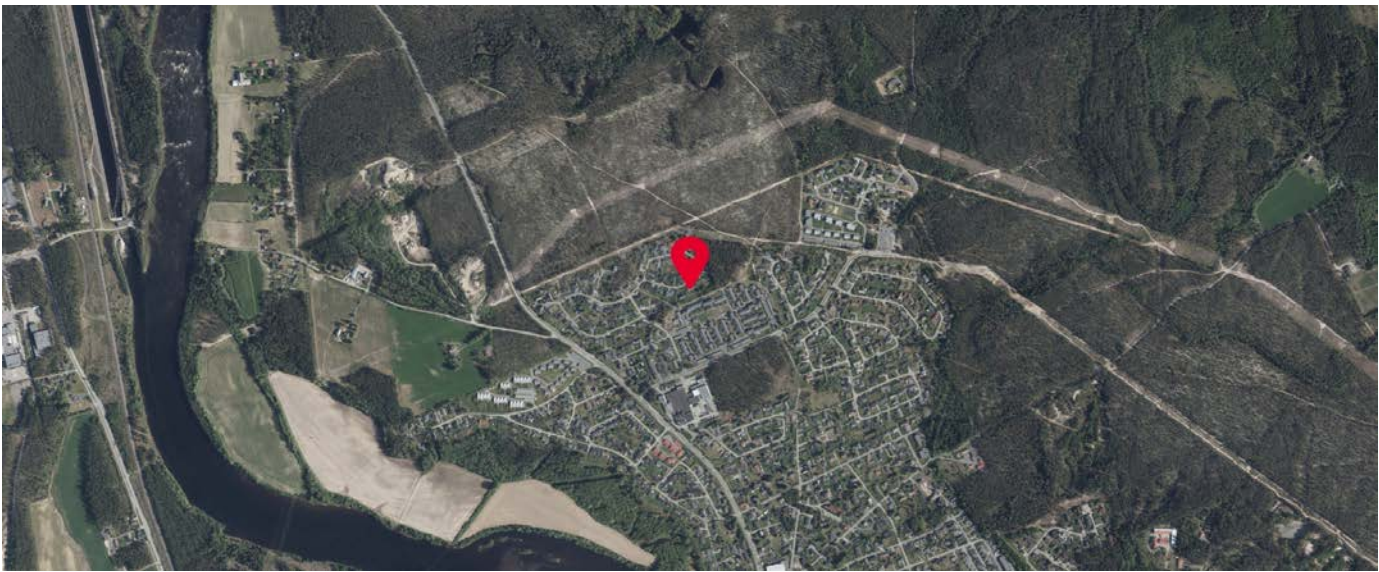
0%	45%
Strandmoen/Søbakken nord	
Elverum	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tilstandsrapport

Moltevegen 32, 2409 ELVERUM
ELVERUM kommune
gnr. 25, bnr. 479

Areal (BRA): Enebolig 218 m², Anneks 4 m²



Befaringsdato: 31.01.2023 Rapportdato: 20.02.2023 Oppdragsnr.: 20088-1158 Referansenummer: IY1718
Autorisert foretak: Byggtakst Øst Sertifisert Takstingeniør: Per Johnny Nygård



Gyldig rapport 20.02.2023
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.

Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

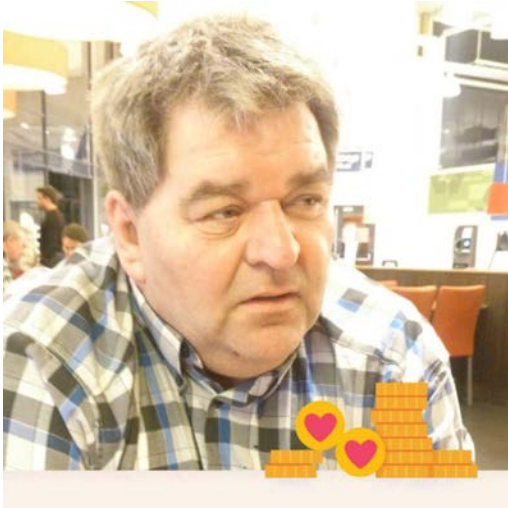
Byggtakst Øst takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk.

Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løsporetaksering. Skadetaksering.

Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering. Skjønnstaksering.

Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.



Reportansvarlig

Per Johnny Nygård

Per Johnny Nygård
Uavhengig Takstingeniør
pejo@pejo.no
928 02 590



Moltevegen 32, 2409 ELVERUM
Gnr 25 - Bnr 479
3420 ELVERUM

Byggtakst Øst
Skiferveien 1
2322 RIDABU



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Oppdragsnr.: 20088-1158

Befaringsdato: 31.01.2023

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er normalt vedlikeholdt men alder preger spesielt bad i 1. etasje som er modent for oppussing. Vinduer vil snart kreve vedlikeholdskostnader.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappsHINGEL. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst fra 2009. Synlig undertak utført med rupanel. Isbord med metallbeslag. Forkant beslag ved takfot. Takstige etablert til pipe. Vindsperrebord ved overbygget inngangsparti med noe fuktpåvirkning ved avslutning mot hovedtaket. Vindskier og isbord er overflatebehandlet i 2015. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere. Saltakkonstruksjon med innvendige skråhimlinger. Sperretak ved tilbygget vindfang. Kaldtloft over horisontale himlinger på baderom og soverom. Adkomst til kaldtloft via luke fra gang, kaldtloft ikke befart, loftsluke uten stige/trapp. Synlig takås i malt limtre ved skråhimlinger. Takkonstruksjon antatt isolert med 150 mm mineralull. Takkonstruksjonens lufting fremstår å være utført med langsgående spalter ført mellom gavlspisser. Avslutning av luftespalter ved takutstikk mot øst med fluenetting, antatt tilsvarende utførelse i gavl over terrassehimling. Downlighsinstallasjoner i himling mot sperretak ved terrasse. Downlightskasser/overgang til dampsperre er ikke kontrollert. Ukjent utførelse vedrørende evt lufting av sperretaket. Ingen observerte tegn til fuktproblematikk forbundet med takkonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et isolerglass fra 2006. Enkelte vinduer i kjeller med koblete glass. Gavlspliss med glassfelt mot vest. Nedre vannbrett i 1.etasje med metallbeslag, øvre vannbrett med malt treverk. Kjellervinduer med pusset/malte omramninger. Ramtre på baderomsvindu noe preget av tidligere kondensbelastning. Ingen påviste glasskader. Punkteringer av eldre isolerglass må påberegnes. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord på bodtak. Balkong i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Bærebjelker er malt og kan virke vannsamlende. Bjelker bør undersøkes jevnlig. Maling på bjelker bør fjernes.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller mot grunn er av betongdekke. Etasjeskille mellom etasjene er av tre. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig elementpipe, opplyst om rehabilitering med nytt røykgassrør 2008. Synlig røykgassrør ved sotluke, antatt chamotte-stein. Synlige pipevanger i 1.etasje og sokkelkjeller med puss/malebehandling. Antatt opprinnelig påføring med tegl i 1.etasje. Helbeslått pipe over tak. Sotluke i kjellerstue, tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Ildsted i stue med vedovn fra 2014, utførelse med metall og kleberstein. Brannsikring mot gulv med nedfelte fliser. Kombiovn i kjellerstue plassert på fliser. Dagtank til oljebrenner er demontert. Begge ildsteder med toppmonterte røykgassør og feieluke. Ingen påviste feil eller mangler av betydning ved pipe og ildsteder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bod under terrasse har fuktstriper på murvegger. Kan skyldes kondens eller mindre lekkasje. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er plastsluk Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er modent for oppussing. Taket har himlingsplater. Veggene er malt med våtromsmaling. Nedre felt er helparket, øvre felt er malt glassfiberstrie. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mulig belegg under fliser. Badet er modent for oppussing. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom i underetasje Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 og da var det ingen krav til fuktsikre overflater. Ble delvis pusset opp i 2016, men malt betonggulv er ikke egnet for mye vannsøl. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har malt/behandlet betong. Fall til sluk. Det er antatt plastsluk/metall og ikke noen form for tettesjikt på betonggulv. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe eldre enn 2014 Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innebygget i benk. 230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap. Jordfeilbryter.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering er fra oppføringstidspunktet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tomt med skrånende terreng. Høydeforskjeller er regulert med skråninger. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	110	89	21
Underetasje	108	73	35
Sum	218	162	56
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	4	0	4
Sum	4	0	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

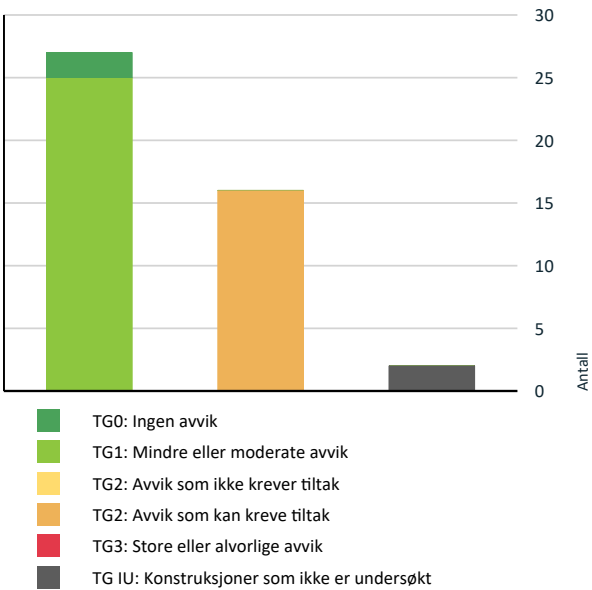
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Ved lagres i kjeller og kan tilføre konstruksjonene fuktskjolder.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Dde fleste åpninger er tettet med plexiglass.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad i 1. etasje.** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad i 1. etasje.** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad i 1. etasje.** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad i 1. etasje.** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom i underetasje** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom i underetasje** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Antatt byggeår.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1U

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst fra 2009. Synlig undertak utført med rupanel. Isbord med metallbeslag. Forkant beslag ved takfot. Takstige etablert til pipe. Vindsperrebord ved overbygget inngangsparti med noe fuktpåvirkning ved avslutning mot hovedtaket. Vindskier og isbord er overflatebehandlet i 2015.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 1978

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtredragere. Saltakkonstruksjon med innvendige skråhimlinger. Sperretak ved tilbygget vindfang. Kaldtloft over horisontale himlinger på badetom og soverom. Adkomst til kaldtloft via luke fra gang, kaldtloft ikke befart, loftsluke uten stige/trapp. Synlig takås i malt limtre ved skråhimlinger. Takkonstruksjon antatt isolert med 150 mm mineralull. Takkonstruksjonens lufting fremstår å være utført med langsgående spalter ført mellom gavlsplisser. Avslutning av luftespalter ved takutstikk mot øst med fluenetting, antatt tilsvarende utførelse i gavl over terrassehimling. Downlighsinstallasjoner i himling mot sperretak ved terrasse. Downlightskasser/overgang til dampsperre er ikke kontrollert. Ukjent utførelse vedrørende evt lufting av sperretaket. Ingen observerte tegn til fuktproblematikk forbundet med takkonstruksjoner.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Et isolerglass fra 2006. Enkelte vinduer i kjeller med koblede glass. Gavlspliss med glassfelt mot vest. Nedre vannbrett i 1.etasje med metallbeslag, øvre vannbrett med malt treverk. Kjellervinduer med pusset/malte omramminger. Ramtre på badetomsvindu noe preget av tidligere kondensbelastning. Ingen påviste glasskader. Punkteringer av eldre isolerglass må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord på bodtak. Balkong i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord. Bærebjelker er malt og kan virke vannsamlende. Bjelker bør undersøkes jevnlig. Maling på bjelker bør fjernes.



Terrasse på tak av kjellerbod.



Malte bjelker kan lett råtne da de samler vann fra ubehandlet toppside. Maling har startet å flasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innwendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller mot grunn er av betongdekke. Etasjeskille mellom etasjene er av tre.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Innendig elementpipe, opplyst om rehabilitering med nytt røykgassrør 2008. Synlig røykgassrør ved sotluke, antatt chamotte-stein. Synlige pipevanger i 1.etasje og sokkelkjeller med puss/malebehandling. Antatt opprinnelig påføring med tegl i 1.etasje. Helbeslått pipe over tak. Sotluke i kjellerstue, tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Ildsted i stue med vedovn fra 2014, utførelse med metall og kleberstein. Brannsikring mot gulv med nedfelte fliser. Kombiovn i kjellerstue plassert på fliser. Dagtank til oljebrenner er demontert. Begge ildsteder med toppmonterte røykgassør og feieluke. Ingen påviste feil eller mangler av betydning ved pipe og ildsteder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Ingen opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bod under terrasse har fuktstriper på murvegger. Kan skyldes kondens eller mindre lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved lagres i kjeller og kan tilføre konstruksjonene fuktskjolder.

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.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Dde fleste åpninger er tettet med plexiglass.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: faktura.



Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er plastsluk

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE.

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er modent for oppussing.



Overflater vegger og himling

Taket har himlingsplater. Veggene er malt med våtromsmaling. Nedre felt er helparklet, øvre felt er malt glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fliser må skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mulig belegg under fliser.

Badet er modent for oppussing.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM I UNDERETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 og da var det ingen krav til fuktsikre overflater.
Ble delvis pusset opp i 2016, men malt betonggulv er ikke egnet for mye vannsøl.



Årstall: 2016

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall til sluk.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

Det er antatt plastsluk/metall og ikke noen form for tettesjikt på betonggulv.

- Vurdering av avvik:**
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

- Tiltak**
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Tiltak**
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tiltak**
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe eldre enn 2014

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innebygget i benk.

Elektrisk anlegg

230volt med automatsikringer. Jordfeilbryter.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

Tilstandsrapport

- festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne 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 ha en utvidet el-kontroll?
Nei



- Branntekniske forhold**
- 230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

Drenering er fra oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrengforhold

Tomt med skrånende terreng. Høydeforskjeller er regulert med skråninger.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks		
	Anvendelse Bod	
	Byggeår 2017	Kommentar
	Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
	Vedlikehold Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.	

Beskrivelse

Fundamentert på terreng, Isolert tregulv. Isolerte yttervegger med stående bordkledning. Isolert yttertak, tekket med papp. Isolert ytterdør i tre. Malt trevindu med isolerglass.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	110	89	21	Bad i 1. etasje., Stue , Kjøkken , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Vindfang	Garasje
Underetasje	108	73	35	Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom i underetasje, Bad , Kjellerstue , Vindfang	Bod i underetasje, Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	218	162	56		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Anneks					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	4	0	4		Bod med seng
Sum	4	0	4		

Kommentar

Areal er omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygningen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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
31.1.2023	Per Johnny Nygård	Takstingeniør
	Eirik Håheim Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	25	479		0	1046.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moltevegen 32

Hjemmelshaver

Pedersen Eirik Håheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde på Strandmoen i Elverum kommune. Ca 3,5 km nord for Elverum sentrum. Ca 2 km til skole og ca 600 m til barnehage. Ca 1,5 km til post og dagligvare. Friareal i umiddelbar nærhet. Område med lite støy. Normale solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfaltert adkomst via kommunalt veinett. Brosteinbelagt innkjøring med oppstillingsplasser for ca 2-3 biler. Sydvendt skrånende tomt med etablerte flate partier. Etablert hageanlegg med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 750 000	2019	Opphør av samboerskap

Oppdragsnr.: 20088-1158

Befaringsdato: 31.01.2023

Side: 20 av 24

Oppdragsnr.: 20088-1158

Befaringsdato: 31.01.2023

Side: 21 av 24

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IY1718>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230049	
Selger 1 navn	
Eirik Håheim Pedersen	
Gateadresse	
Moltevegen 32	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2409
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank!
Polise/avtalendr.	28465670

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Bad i 1 ett er det påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har borm (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Se forøvrig boligtilstandsrapport angående våtrom.
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Bad i sokkeletasje renoveret i 2016. Rørarbeidet er utført av rørlegger på dugnad.
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Helsveiset vinylbelegg
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☒ Nei ☐ Ja
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Rør på bad i sokkeletasje byttet i 2016 av faglært rørlegger på dugnad.
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Dette er i en bod under terrasse. Se boligtilstandsrapport.
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Sluttkontroll på elektrisk anlegg.
	Arbeid utført av	Elverum Elektro
	Filer	Elektrisk anlegg - Sluttkontroll.pdf
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	☐ Nei ☒ Ja
12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Se punkt over.

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230049

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Håheim Pedersen	1faa3c3195befba8c0d76aed2f57340e8aa5c8dc	22.03.2023 20:42:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230049

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Moltevegen 32
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230049

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon