

Solørvegen 434 og 436, 2407 ELVERUM

**Nydelig småbruk med fulldyrka jord og et meget flott tun. Innholdsrik og godt vedlikeholdt enebolig. Egen utleiebolig!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 197 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 047 490,-  
**Selger:** Kjell Sverre Nordbæk  
Bente Marie Bye

**Salgsobjekt:** Småbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 476/1002 kvm  
**Tomtstr.:** 38121.4 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 35, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1211240257

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Hanstad og Solørvegen 434 og 436!

Et nydelig småbruk med fulldyrka jord og et meget flott tun som er pent opparbeidet med rundkjøring. Tunet er bebygget med en stor og innbydende enebolig fra 1987, samt et eldre fjøs ombygget/rehabiliterert til enebolig i 1995. Eiendommen er også bebygget med et drivhus, en lekestue, et stabbur, en garasje, en laftet låve, et uthus, et traktorhus og et laftet uthus. Boligen er godt vedlikeholdt og inneholder bla. 3 stuer, 4 soverom, 2 bad, toalettrom og vaskerom. Bolig 2 er utleid.

Eiendommen ligger i et hyggelig og landlig område rett i utkanten av den sydlige delen av Hanstad. Her bor du solrikt med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark. Kort avstand til barneskolen på Hanstad, barnehage, samt dagligvarebutikker med post-i-butikk.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	70
Gårdskart .....	72
Tilstandsrapport .....	73
Egenerklæringsskjema .....	122
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 476 m<sup>2</sup>

BRA - e: 526 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 1002 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 143 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vaskerom/teknisk rom, hobbyrom, matbod, bod, trapperom og 3 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 146 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, toalettrom, peisestue, stue/kjøkken, kjølerom, vaskerom og vindfang.

TBA: 45 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

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

Beskrivelse: Loftstue, gang, 4 soverom, gang og 2 bad.

### **Enebolig 2**

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

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

### **Drivhus**

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Drivhus.

### **Lekestue**

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lekestue.

**Stabbur**

1. etasje

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

Beskrivelse: 2 lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerrom.

**Garasje**

1. etasje

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje.

**Laftet låve**

1. etasje

BRA-e: 112 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: 4 lagerrom,

2. etasje

BRA-e: 29 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerrom.

**Uthus**

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerrom.

1. etasje

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

Beskrivelse: 2 lagerrom.

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

Beskrivelse: Bod ved inngang.

**Traktorhus**

BRA-e: 154 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Garasje.

**Laftet uthus**

BRA-e: 73 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bar, bakstestue, lagerrom og garasje.

### **Ikke målbare arealer**

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

#### Enebolig:

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

To kott uten målverdig areal: Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>.

#### Stabbur:

Ett lagerrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 11m<sup>2</sup>.

#### Uthus:

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i underetasje.

#### Traktorhus:

Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

#### Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 38 121,4m<sup>2</sup>. Svakt hellende tomt mot sør. Gruset innkjøring og parkering. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Belagt med belegningsstein foran inngang.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Iht. digitalt gårdskart er eiendommen på totalt ca. 38,2 daa som består av ca. 28,3 daa fulldyrka jord, ca. 1 daa produktiv skog, (som ble hugget for 20 år siden og nå består av gressdekket mark dels dekket med bjørketrær), ca. 0,6 daa annet markslag og ca. 8,3 daa bebyggd, samf., vann, bre. Se også vedlagte gårdskart. Det opplyses om at den fulldyrkede jorden er forpaktet bort på en 10-års avtale og at det er åtte år igjen av denne forpaktningsavtalen.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et hyggelig og landlig område rett i utkanten av den sydlige delen av Hanstad. Her bor du solrikt med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark. Kort avstand til barneskolen på Hanstad, barnehage, samt dagligvarebutikker med post-i-butikk. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark.

Det er ca. 4,3 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud, samt byliv med kjøpesentre, forretninger, kaféer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller mm. Bybussen stopper like ved og denne fører deg til de øvrige bydeler, samt til Skysstasjonen og Terningen Arena. Nærmeste bussholdeplass er Innmarksvegen og ligger ca. 400 meter fra eiendommen.

Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort veg ned til Glomma med fiske- og bademuligheter. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder. Museene arrangerer en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året for familien hvor den mest kjente er Jakt- og fiskedagene i august.

## Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

**Enebolig - Byggeår: 1987.**

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Eier opplyser: Sprekk i en takstein. Blir skiftet før salg. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i overgang tak og vegg. Beslag i gradrenner. Snøfangere. Isbordbeslag. Takstige. Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

Saltakkonstruksjon. Utbygget med ark i takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over veranda ved stue. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over veranda mot sør. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over trapp til kjeller. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Observerte isolerglass fra 1986. Takvindu med 3 lags isolerglass. Vinduer av glassbyggerstein i kjeller. Kjeller: Malt ytterdør. 1. etasje. Tofløyet ytterdør i entré. Malt ytterdør. Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1986 i stue.

Veranda ved inngang mot sør. Bygget i 2019. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Lys og strøm. Areal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Liten terrasse ved inngang. Bygget i 2022. Utført med malt rekkverk. Areal på ca. 7 m<sup>2</sup>. Adkomst til delvis overbygget veranda. Bygget i 2023. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Areal på ca. 27 m<sup>2</sup> ved stue. Montert el.markise og stråleovn. Lys og strøm.



Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til terrasse. Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk. Utvendig impregnert tretrapp med adkomst til veranda.

#### **Enebolig 2 - Eldre fjøs ombygget/rehabilitert til enebolig i 1995.**

Byggegrunn antatt med breelavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Del med naturstein. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Snøfangere. Beslag i gradrenner. Isbordbeslag. Feieplattform.

Eldre del: Yttervegger av laftet tømmer og murt teglstein. Utvendig påforet og kledd med lektepanel. Innvendig påforet og isolert med mineralull. Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående lektepanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022.

Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Understøttet med limtredragere. Bordet undertak. Himling isolert med sydde matter. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Vinduer med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør med glassfelt fra 1994.

#### **Drivhus - Bygget tidlig på 1990 tallet.**

Gulv med heller. Oppført i glassfelt og aluminium. Terrassedør.

#### **Lekestue - Bygget på 1960 tallet.**

Innvendig: Gulvflater med malt tregulv. Trebjelkelag, antatt uisolert. Overflater med malt panel. Oppført i bindingsverk, antatt uisolert. Himling med malt panel. Sperretakkonstruksjon. Lukket og kledd himling. Malt panelt ytterdør. Vindu med ettlags glass.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Metalltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Terrasse ved inngang. Fundamentert på impregnert treverk. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Avvik: Påvist råteskade nederst i panel. Slitt terrasse. Rust i takrenner.

### **Stabbur - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag, uisolert. Overflater med laftet tømmer. Åstak. Bordet undertak. Innvendig tretrapp med adkomst til 2.etasje. Vindu med ettlags glass.

Utvendig: Fundamentert på trestabber. Yttervegger av laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Impregneret tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Eldre stabbur, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Mangler del med rekkverk på utvendig trapp. Gjenstående arbeider på utvendig trapp. Det er påvist råteskade i undertak. Mangler rekkverk til innvendig tretrapp. Knust vindusglass. Skjevheter i yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon.

### **Garasje - Byggeår: 2000.**

Innvendig: Støpt plate på mark. Støpt sokkel. Overflater med laftet tømmer. Åstak. Montert leddport med motorstyring. Lys og strøm. Vinduer med ettlags glass.

Utvendig: Støpt ringmur. Yttervegger av laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdører.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Påvist råteskader i laftet tømmer. Setningsskader i støpt gulv. Avskalinger og sprekker i støpt gulv. Ikke etablert undertak.

### **Laftet låve - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag. Overflater med laftet tømmer. Åstak. Undertak med sponfliser.

Utvendig: Fundamentert på naturstein og støpte pilarer. Yttervegger av laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk. Eier opplyser: Det er utført reparasjoner på låve. Rettet opp yttervegger og gulv. Utført av: firma i 2021.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Store glipper i mellom laftet tømmer. Det er påvist råteskadet laftet tømmer. Svikt i gulv. Eldre laftet låve, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

### **Uthus - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Støpt gulv. Del med jordgulv. Del med blindkjeller. Ikke besiktiget. Kjelleryttervegger av naturstein. Støpt himling. Vindu med ettlags glass. Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert. Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Utvendig: Grunnmur av spekket naturstein. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Metalltakrenner og nedløp. Del med tretakrenner. Plassbygget ytterdører. Isbordbeslag.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Deler uten undertak. Knust vindusglass. Det er påvist råteskadet treverk i underetasje. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring. Må påregne aldersforvitring og skader.

#### **Traktorhus - Byggeår: 2016.**

Innvendig: Gruset gulv. Støpt grunnmur. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk. Strøm. Adkomst til hems via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Utvendig: Yttervegger av stående låvepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Skyveporter. Utvendig vannkran.

Avvik: Det påvist små skader i duk i undertak. Det er påvist skadet takstol. Eier opplyser: Blir reparert før salg.

#### **Laftet uthus - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Del med støpt gulv og tregulv. Yttervegger av laftet tømmer. Del med kledd med stående panel utvendig. Åstak. Bordet undertak. Himling med malt panel. Murt teglpipe. Sotluke. To eldre vedfyrte komfyrer er tilkoblet pipe.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel og laftet tømmer. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Inntilbygget garasje: Gruset gulv. Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert. Tretakkonstruksjoner.

Avvik: Ikke montert takrenner og nedløp. Det er påvist råteskade i laftet tømmer og stående panel. Panel ligger for langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Enebolig:

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Synlige spiker igjennom undertak.
- \* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- \* Innvendig > Overflater: et er påvist andre avvik: Det er påvist enkelte fuktskjolder i himling ved trapp i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i loftstue i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- \* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Svikt i enkelte terskler til innerdører i 2.etasje.
- \* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Riss i flisfuger ved sluk.
- \* Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv og sprekk i sveiseskjøt.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Enebolig 2:

- \* Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist kloemerker på ytterdør.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

\* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

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

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

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

Enebolig:

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Det er påvist fuktsvelling nederst i plate i kontakt med støpt gulv. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik: Mangler del med håndløper. Mangler håndløper på begge sider av støpt trapp ifra kjeller.

\* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

\* Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling i bunnplate under kum. Riss/sprekker i flisfuger. Mangler del med fugemasse i flisfuger. Påvist noe fuktsvelling/slitasjemerker i skapdører.

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

- \* Spesialrom > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er registrert svertesopp på overflater. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyet fuktinnhold. Se bilde.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- \* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

#### Enebolig 2:

- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.
- \* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Avskalinger i flisfuger. Ujevne flisfuger.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Døråpning i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- \* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

#### Enebolig:

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid

er passert på renner/nedløp/beslag. Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

\* Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Ikke etablert tilluftspalte under dør.

\* Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Motfall på baderomsgulvet. Rust på skruer i sluk. Svikt i terskel. Knirk i gulv. Krakkeleringer i fliser. Riss/sprekker/avskalinger i flisfuger. Oppsprekking i silikon i hjørne.

\* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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

Det gjøres oppmerksom på at stabbur, laftet låve, uthus, traktorhus og laftet uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **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 soppkader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje på rør i vegg på bad 2.etg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rep sprekk rør i vegg bad.

Arbeid utført av: YC og Løten Malerforretning ( forsikringssak ).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Renovert etter lekkasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lekkasje ved kran i vegg på vaskerom.

Arbeid utført av: YC og Recover.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt på murvegg hobbyrom kjeller fra taknedløp.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i pipeløp oppdaget ved installasjon av nytt ildsted i 2020, satt inn stålpipes.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet termostater på gulvvarme begge bad.

Arbeid utført av: KB Elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av elanlegg 2021.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Revet og bygd oppigjennom terrassen mot nord.

Arbeid utført av: Byggmester Bjørn Sæterengen og Sagmoen Bygg og Vedlikehold

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Egen utleiebolig på eiendommen.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjennelse etter søknad 1994.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommer tinglyst vegrett over naboeiendom bort til Innmarksvegen.



## **Innhold**

Småbruket "Nordbæk" består i hovedsak av fulldyrka jord og har et flott tun som er pent opparbeidet med rundkjøring. Tunet er bebygget med en stor og flott enebolig fra 1987 og et eldre fjøs ombygget/rehabiliteret til bolig i 1995. Eiendommen er også bebygget med et drivhus, en lekestue, et stabbur, en garasje, en laftet låve, et uthus, et traktorhus og et laftet uthus.

### **Eneboligen inneholder:**

1. etasje: Entré/hall, toalettrom, stue med utgang til terrasse, stue, kjøkken, matbod, vaskerom og vindfang med utgang til terrasse.
  2. etasje: Loftstue, gang, 4 soverom, 2 badrom og 2 knekott.
- Kjeller: Diverse kjellerrom.

### **Eldre fjøs ombygget til enebolig inneholder:**

1. etasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, badrom og vaskerom.

### **Innhold øvrige bygninger:**

Drivhus på 7m<sup>2</sup>.

Lekestue på 3m<sup>2</sup>.

Stabburet har et bruksareal på 43m<sup>2</sup> og består av lagerrom over to plan.

Garasje på 37m<sup>2</sup>.

Laftet låve har et bruksareal på 141m<sup>2</sup> og består av lagerrom over to plan.

Uthuset har et bruksareal på 68m<sup>2</sup> og består av lagerrom over to plan og bod ved inngang.

Traktorhus på 154m<sup>2</sup> som består av garasje og en hems på ca. 10m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

Laftet uthus på 73m<sup>2</sup> som består av bar, bakkestue, lagerrom og garasje.

## **Standard**

### **Enebolig - Byggeår: 1987.**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **Enebolig 2:**

Ukjent byggeår. Eldre fjøs ombygget/rehabiliteret til bolig i 1995. Tilbygget med entré/gang, vaskerom og bad i 1995. Standard fra ombygget/rehabiliteret år, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **Drivhus - Bygget tidlig på 1990 tallet.**

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### **Lekestue - Bygget på 1960 tallet.**

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

**Stabbur - Ukjent byggeår.**

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader og aldersforvittringer.

**Garasje - Byggeår: 2000.**

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

**Laftet låve - Ukjent byggeår.**

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

**Uthus - Ukjent byggeår.**

Bygget har gjennomgående lav standard. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader.

**Traktorhus - Byggeår: 2016.**

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Laftet uthus - Ukjent byggeår.**

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

**Innbo og løsøre**

Sentralstøvsuger.

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**

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

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 biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

## **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 08.09.2021, 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 2041.

### **Enebolig:**

Feiing ble utført siste gang den 18.07.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 20.04.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Skumapparat over 5 år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

### **Enebolig 2:**

Feiing ble utført siste gang den 22.07.2024. Tilsyn ble sist gang utført 20.04.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: 1) Skumapparat over 5 år. 2) Pipehatt anbefales ikke under bruk. Pipehatt er med på å redusere trekk, øke sotmengde, øke faren for sotbrann og utsoting av boenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

# Energi

## **Oppvarming**

Eneboligen har oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, ved og elektrisitet. Vedfyring med peisinnstus i peisestue, kakkelovn i stue, samt eldre vedovn i entré og i kjeller. Utført piperehabilitering i ca. 2020 (montert stålrør i pipe). Elektrisk oppvarming med ESWA takvarme i hele 1. etasje, loftstue og ett soverom i 2. etasje. Del med gulvvarme i loftstue og varmekabler i begge baderomsgulv.

Enebolig 2 har oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue/kjøkken. Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle rom utenom soverom.

## **Info energiklasse**

Enebolig: Gul E

Enebolig 2: Oransje E

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

fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 850 000

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 850 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

196 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

197 490 Omkostninger totalt

212 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 047 490 Totalpris. inkl. omkostninger

8 062 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

8 065 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 17 883,- for 2024.

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

\* Eiendomsskatt: Kr. 9 907,-

\* Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 569,-

\* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-

\* Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 005,-

\* Restbeholder 190L: Kr. 3 025,-

\* Papirbeholder 240L: Kr. 0,-

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

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

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 686 291,- per 31.12.2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 35, bruksnummer 1 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 15.02.1807, dagboknummer 900001.

Rettighetshaver: Elverums innbyggere på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelser om skogrett. Inntatt i Kongeskjøte.

\* Utskiftning, tinglyst den 01.09.1931, dagboknummer 900194.

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighetshaver: Elverum kommune.

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 23.02.1954, dagboknummer 437. Rettighetshaver: Elverum E-verk.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i 1987. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

- 1) Røykvarsler(e)
- 2) Trapp ved inngang
- 3) Noe utvendig planering

Tegning av kjeller må innsendes.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bebyggelse på eiendommen da dette ikke fantes på tiden byggene ble satt opp. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig

brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen. Innholdet i byggets 1. og 2. etasje synes å være i samsvar med dagens bruk. Boligens kjelleretasje fremkommer ikke av tegningene og rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Det er ikke mottatt byggetegninger av enebolig 2. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bolig og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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 inn på egen privat vei. Privat vann fra felles vannverk og privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 27.10.2023.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

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

#### **Adgang til utleie**

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

Enebolig 2 er per salgsoppgavedato utleid. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

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

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere



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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Betalingsbetingelser

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

Ved salg av småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), rådgivning stylist, foto og markedsføring (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

17.09.2024



Velkommen til Hanstad og Solørvegen 434 og 436!



Et nydelig småbruk med fulldyrka jord og et meget flott tun som er pent opparbeidet med rundkjøring. Eiendommen ligger i et hyggelig og landlig område rett i utkanten av den sydlige delen av Hanstad.



Tunet er bebygd med en stor og innbydende enebolig fra 1987, samt et eldre fjøs ombygget/rehabiliteret til enebolig i 1995.



Eiendommen er også bebygd med et drivhus, en lekestue, et stabbur, en garasje, en laftet låve, et uthus, et traktorhus og et laftet uthus.



Meget flott og innholdsrik enebolig fra 1987. Taket er tekket med betongtakstein og kledningen ble sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.



Boligen har to innganger med et hyggelig inngangsparti i front inn til flott hall. På den ene siden er det et overbygget inngangsparti inn til entré og vaskerom.



I hallen er det en sjarmerende eldre vedovn som er et fint møbel i seg selv.



Ditt nye hjem?



Når du entrer boligen kommer du inn i en stor, lys og flott hall som gir et godt førsteinntrykk.



Fra hallen er det doble dører med glassfelt inn til den største stuen.



Dette er et nydelig hjem du fort blir glad i!



Stor, lys og fin stue med god plass til flere ulike soner og sittegrupper etter eget ønske.





Fra stuen har du utgang til en flott terrasse på 27m<sup>2</sup> som ble bygget i 2023.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper. Det er også montert elektrisk markise, varmelampe, lys og strøm.



Terrassen vender mot vest som sørger for gode solforhold på ettermiddag og til sent på kveld.



Her bor du solrikt med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark.



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



Stuen har god standard og er malt i en nydelig grønnfarge.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott peis som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. På hver side av peisen er det dekorative bokhyller.



Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom, toalettrom og vaskerom i 1. etasje.



Innbydende hall som fungerer som et fint knutepunkt mellom oppholdsrommene. Fra hallen er det også adgang til et toalettrom.



Den andre stuen er også et stort, lyst og fint oppholdsrom.



Også denne stuen har store klassiske vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for et fint lysinnslipp.



I hjørnet av stuen er det en flott kakkelovn med innsats som varmer godt på kaldere høst- og vinterdager.



Fra stuen er det videre adkomst til kjøkkenet.



Stort og herlig kjøkken med plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.





Pen og velholdt kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Fine dører med glassfelt som sørger for gjennomgående lys.



Fra hallen har du adgang til et praktisk toalettrom fra ca. 1999. Toalettrommet har fliser på gulv og vegger.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje som inneholder en loftstue, 4 soverom, 2 badrom og 2 knekkott.



Lys og hyggelig stue som i dag er innredet med en flott kontor plass.



Stuen har store vindusflater som åpner opp for den naturskjønne utsikten.



I hver ende av stuen er det gang med adkomst til 2 soverom og knekott med lagringsplass.



Soverom 1 er et lyst og hyggelig rom med tregulv og overflater malt i en fin lys farge.





Bak veggen er det oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.



Soverom 2 er også et lyst og hyggelig rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult eller kommoder.



Soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



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



Soverom 4 er også et lyst og fint rom av god størrelse.





Alle soverommene har oppbevaringsplass i garderobeskap.



Baderom 1 er et stort, lyst og pent baderom fra byggeåret. Grunnet alder anbefaler takstmann at baderommet totalrenoveres.



Baderommet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og et stort takvindu som slipper inn deilig dagslys. Baderommet er utstyrt med to servanter med speil og belysning over, badekar og gulvstående toalett.



Baderom 2 ble pusset opp av firma i 1999. Baderommet har blå fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og downlights i himlingen. Baderommet er utstyrt med vegghengt servant med speil over, dusjhjørne med forheng og gulvstående toalett.



Fra kjøkkenet i 1. etasje er det adgang til et praktisk vaskerom som også fungerer som et grovkjøkken.



Vaskerommet har belegg på gulv med sluk og er utstyrt med innredning med kummer, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Fra vaskerommet er det egen utgang via et praktisk vindfang. Her har du en koselig sydvendt terrasse på ca. 10m<sup>2</sup> som ble bygget i 2019.



Utenfor terrassen er det opparbeidet en superkoselig uteplass med belegningsstein.



Drivhuset ble bygget tidlig på 1990-tallet.



Drivhuset er oppført i glassfelt og aluminium, terrassedør og gulv med heller.



Uteplassen har svært gode solforhold. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



I hagen er det en koselig lekestue på ca. 3m<sup>2</sup> med terrasse utenfor.



Sjarmerende lekestue med malte tregulv og panel på vegg malt i en nydelig farge.



Velstelt og flott hage opparbeidet med plen og variert beplantning.



Laftet uthus på 73m<sup>2</sup> som består av bar, bakstestue, lagerrom og garasje.



Bakstestue med to eldre vedfyrte komfyrer er tilkoblet pipe.





Baren har støpt gulv, overflater med laftet tømmer og oser av sjarm!



Garasje på 154 m<sup>2</sup>.



Eldre fjøs ble ombygget/rehabiliteret til enebolig i 1995. Eneboligen har et bruksareal på 61m<sup>2</sup> og er i dag utleied.



Uthus med bruksareal på 68m<sup>2</sup> som består av lagerrom over to plan og bod ved inngang.



Utenfor uthuset er det en koselig overbygget uteplass med sittebenk.



Stabburet har et bruksareal på 43m<sup>2</sup> og består av lagerrom over to plan.



Sjarmerende stabbur med tregulv og overflater med laftet tømmer.





Laftet låve har et bruksareal på 141m<sup>2</sup> og består av lagerrom over to plan.



Låven har låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Det ble utført reparasjoner på låven av firma i 2021 (rettet opp yttervegger og gulv).



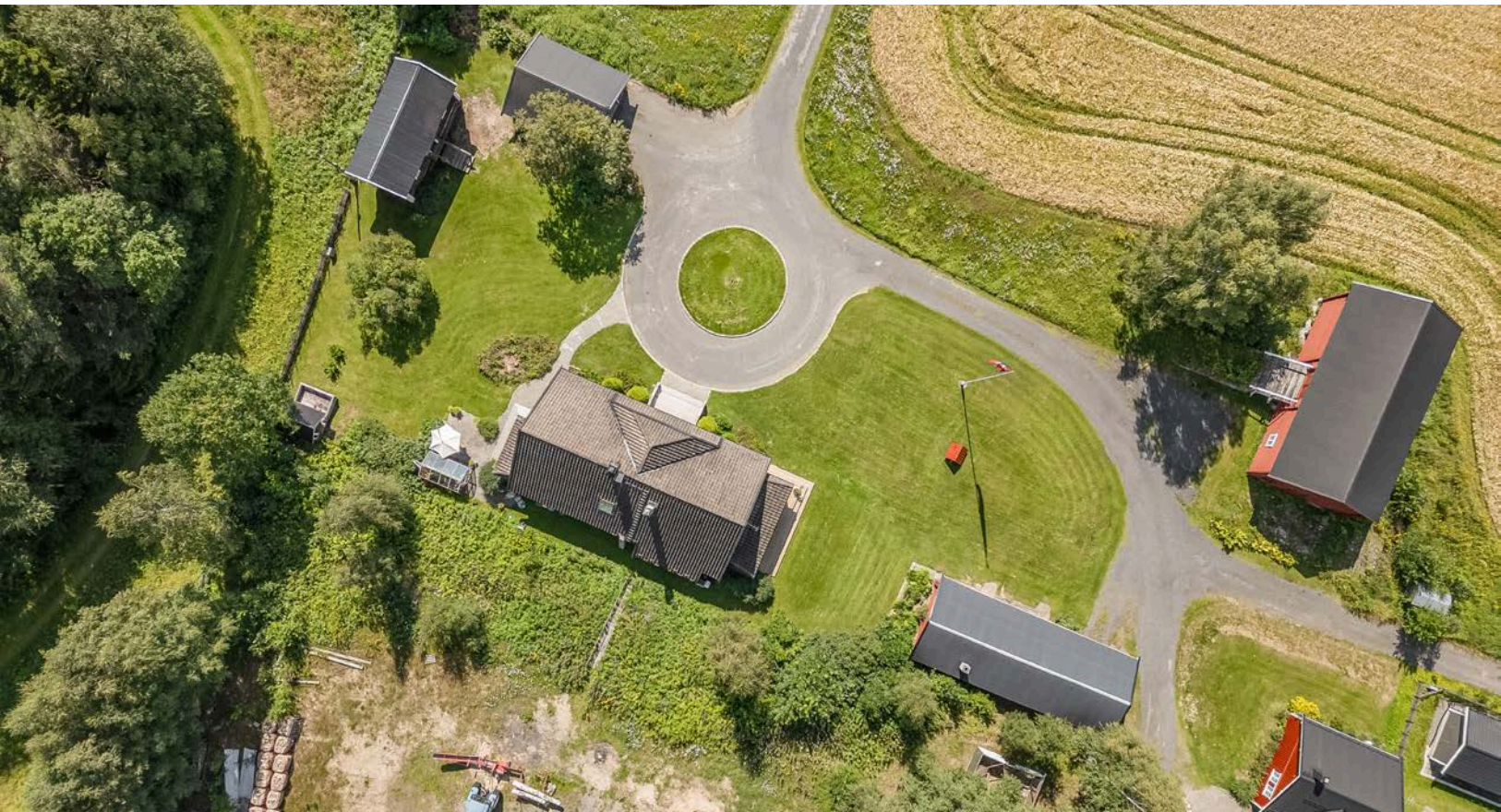
Traktorhus på 154m<sup>2</sup> som består av garasje og en hems på ca. 10m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).



Iht. digitalt gårdskart er eiendommen på totalt ca. 38,2 daa som består av ca. 28,3 daa fulldyrka jord, ca. 1 daa produktiv skog, ca. 0,6 daa annet markslag og ca. 8,3 daa bebyggt, samf., vann, bre.



Eiendommen ligger i et hyggelig og landlig område rett i utkanten av den sydlige delen av Hanstad. Her bør du solrikt med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark.



Et nydelig småbruk med fulldyrka jord og et meget flott tun som er pent opparbeidet med rundkjøring.





Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svarholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort veg ned til Glomma med fiske- og bademuligheter.



Fra eiendommen er det kort avstand til barneskolen på Hanstad, barnehage, samt dagligvarebutikker med post-i-butikk. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark.



Bybussen stopper like ved og denne fører deg til de øvrige bydeler, samt til Skysstasjonen og Terningen Arena. Nærmeste bussholdeplass er Innmarksvegen og ligger ca. 400 meter fra eiendommen.



Det er ca. 4,3 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud, samt byliv med kjøpesentre, forretninger, kaféer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller mm.



Fra eiendommen er det også kort veg ned til Glomma med fiske- og bademuligheter. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder.

# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

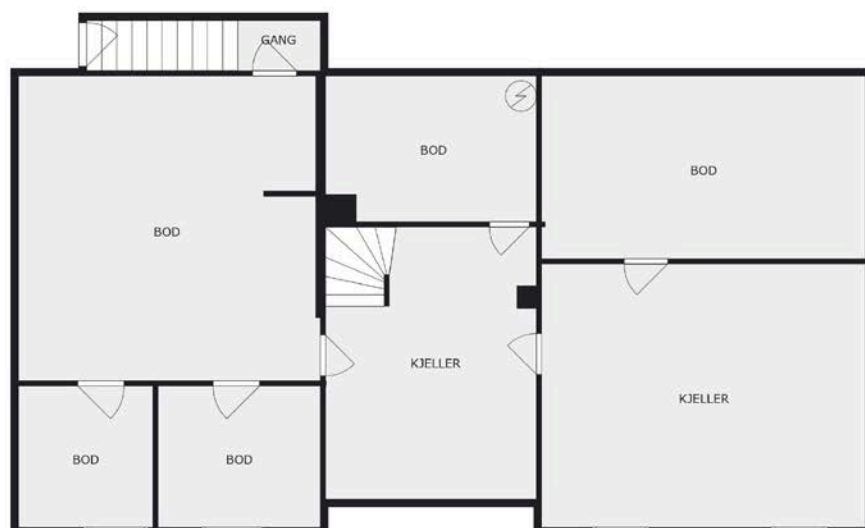
# 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Kjeller



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 21.08.2024 14:08  
 Eiendomsdata verifisert: 21.08.2024 14:05

**GÅRDSKART 3420-35/1/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 35/1/0



TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
= Fulldyrka jord	28.3	
5 Overflatedyrka jord	0.0	
6 Innmarksbeite	0.0	28.3
w Produktiv skog *	1.0	1.0
Annet markslag	0.6	
Bebygd, samf., vann, bre	8.3	8.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
<b>Sum</b>	<b>38.2</b>	<b>38.2</b>

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.





Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solørvegen 434 og 436, 2407 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 35, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 1002 m<sup>2</sup> BRA-i: 476 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 14566-1699

Referansenummer: CO4230

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig 2

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Feieplattform.

#### Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer og murt teglstein.  
Utvendig påforet og kledd med lektepanel.  
Innvendig påforet og isolert med mineralull.  
Tilbygget del:  
Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

#### Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Understøttet med limtredragere.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med sydde matter.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Malt ytterdør med glassfelt fra 1994.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.  
Overflater med malt panel.  
Himlinger med malt panel.

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

Elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Vedovn i stue/kjøkken.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Heltre innerdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1995.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.  
Plastsluk.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgrep blandebatteri og skyllekar.  
Takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av laftet tømmer i våtsonen.

Bad delvis modernisert med våtromsplater og sanitærinstallasjoner fra 2019. Utført av: firma.  
Overflater med våtromsplater.

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

Himling med malt panel.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.  
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, vegghegt dusj, glassdør, toalett og skuffer.  
Elektrisk styrt vifte.

Takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning antatt ifra 1995.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri, over og underskap og to rustfrie kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran plassert i vegg på vaskerom.  
Montert varmekabel i vannledning.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom takventiler.

Boligen varmes opp med gulvvarme i alle gulv utenom soverom.  
Vedfyring i stue.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 200 liter.

Elskap med automatsikringer.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2022  
Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2016.  
Montert røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning.  
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.  
Takrennevann føres ut på terreng.  
Støpt plate på mark og støpt ringmur. Del med naturstein.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.  
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Eier opplyser: Sprekk i en takstein. Blir skiftet før salg.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Beslag i gradrenner.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Takstige.  
Eier opplyser: Del med manglende snøfangere

blir montert før salg.

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med stående panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.  
Utbygget med ark i takkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda ved stue.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over veranda mot sør.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over trapp til kjeller.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.  
Observert isolerglass fra 1986.  
Takvindu med 3 lags isolerglass.  
Vinduer av glassbyggerstein i kjeller.

Kjeller:  
Malt ytterdør.  
1.etasje.  
Tofløyet ytterdør i entré.  
Malt ytterdør.  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1986 i stue.

Veranda ved inngang mot sør.  
Bygget i 2019.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 10 m<sup>2</sup>  
Liten terrasse ved inngang.  
Bygget i 2022.  
Utført med malt rekkverk.  
Areal på ca. 7 m<sup>2</sup>  
Adkomst til delvis overbygget veranda.  
Bygget i 2023.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup> ved stue.  
Montert el.markise og stråleovn.  
Lys og strøm.

Utvendig impregnerert tretrapp med adkomst til

## Beskrivelse av eiendommen

terrasse.

Utvendig impregneret tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Utvendig impregneret tretrapp med adkomst til veranda.

### INNENDIG

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, lakkert tregulv, teppe og våtromsbelegg. Utført vedlikehold av parkett. Parkett er slipt og overflatebehandlet.

Overflater med malt panel, fliser, malt tapet, panel, malte plater, tapet, malt strietapet og brystningspanel.

Malt div. overflater.

Himlinger med malt panel, panel, folierte takessplater og malte plater.

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Etasjeskille over kjeller er understøttet med ståldrager.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Peis i med innsats i stue/kjøkken.

Eldre vedovn i entré.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Eldre vedovn i kjeller.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Utført piperehabilitering i pipe. Montert stålrør i pipe. Utført av: firma i ca. 2020

Elementpipe med ett løp.

Peis med peisinnsetning i peisstue.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med panel.

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

Malt tretrapp med adkomst til 2. etasje. Utført med rekkverk og håndløper.

Adkomst til kjeller via støpt trapp. Vegger av murte lettklinkerblokker.

Malte heltre innerdører.

### VÅTROM

Vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk og skyllekar.

Ventilasjon igjennom veggventil.

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

Vaskerom i 1. etasje med nytt våtromsbelegg, sluk og rør i rør ifra 2020.

Utført av: firma.

Tidligere lekkasje ifra vannrør på grunn av utett kobling.

Overflater med malt strietapet.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall fra topp vannnett sjikt til overkant slukrist.

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

Vaskerom med innredning, to rustfrie kummer med benkebeslag, tørkeskap, fliser i benkerygg og opplegg for vaskemaskin.

Ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 1999.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.

Tidligere lekkasje i fra bad på grunn av utett rørbobling. Skaden ble utbedret.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, forheng, vegghengt dusj og toalett.

Takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 2. etasje.

Bad fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med to servanter, to stk ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, badekar og toalett.

Takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, del med glassdører, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.  
Bygget i ca.1999  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malt panel.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Toalettrom med servant, ettgrep blandebatteri og toalett.  
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Kjølerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.  
Montert kjøleaggregat i 2017.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
ESWA takvarme i hele 1.etasje, loftstue og ett soverom i 2.etasje. Del med gulvvarme i loftstue.  
Varmekabler i begge baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 286 liter.

Innlagt fiber.  
Sentralstøvsuger.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat. Utført service/kontrollert i 2016.  
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.  
Fuktsikring med grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Enebolig 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

### Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

### Laftet låve

- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

### Traktorhus

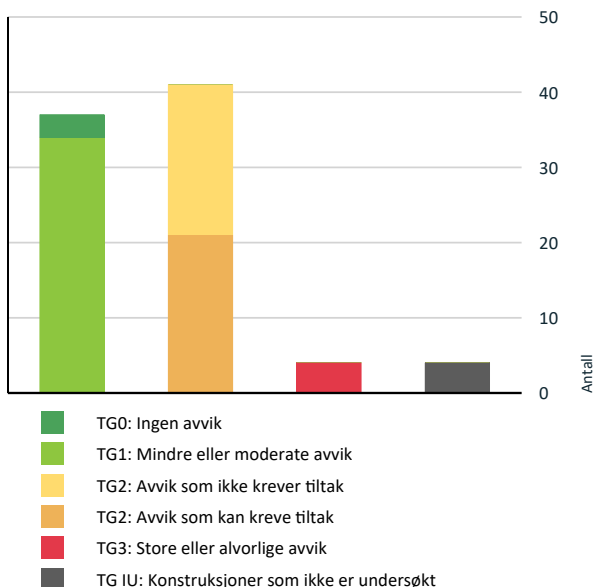
- Det foreligger ikke tegninger

### Laftet uthus

- Det foreligger ikke tegninger

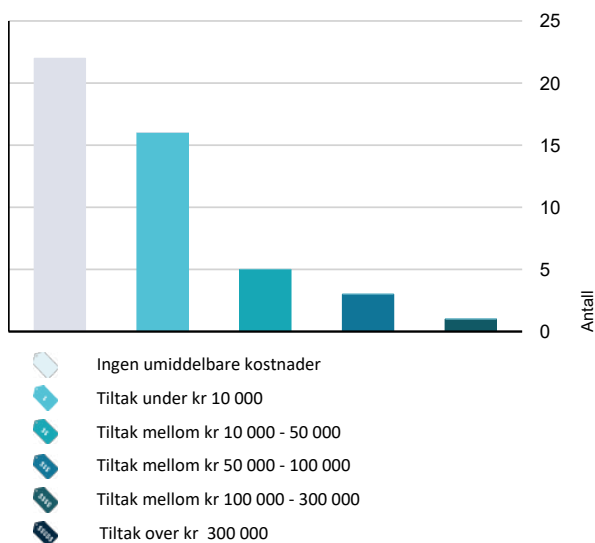
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder to eneboliger.

Drivhus, lekestue, stabbur, garasje, laftet låve, uthus, traktorhus og laftet uthus er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

## Enebolig 2

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Hjemmelshavere bor i boligen.

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

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Eier opplyser: Sprekk i en takstein. Blir skiftet før salg.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TO 3 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i overgang tak og vegg.  
Beslag i gradrenner.  
Snøfangere.  
Isbordbeslag.  
Takstige.  
Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eier opplyser: Del med manglende snøfangere blir montert før salg.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### TO 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med stående panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2023 med to strøk.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakkonstruksjon.  
Utbygget med ark i takkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.  
Lofte besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda ved stue.  
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over veranda mot sør.  
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over trapp til kjeller.  
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TO 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.  
Observert isolerglass fra 1986.  
Takvindu med 3 lags isolerglass.  
Vinduer av glassbyggerstein i kjeller.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 1 Dører

Kjeller:  
Malt ytterdør.  
1.etasje.  
Tofløyet ytterdør i entré.  
Malt ytterdør.  
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 1986 i stue.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til delvis overbygget veranda.  
Bygget i 2023.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup> ved stue.  
Montert el.markise og stråleovn.  
Lys og strøm.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang mot sør.  
Bygget i 2019.  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 10 m<sup>2</sup>

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

Liten terrasse ved inngang.  
Bygget i 2022.  
Utført med malt rekkverk.  
Areal på ca. 7 m<sup>2</sup>

### TO 1 Utvendige trapper

Utvendig impregneret tretrapp med adkomst til terrasse.  
Utvendig impregneret tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.  
Utvendig impregneret tretrapp med adkomst til veranda.

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, lakkert tregulv, teppe og våtromsbelegg.  
Utført vedlikehold av parkett. Parkett er slipt og overflatebehandlet.  
Overflater med malt panel, fliser, malt tapet, panel, malte plater, tapet, malt strietapet og brystningspanel.  
Malt div.overflater.  
Himlinger med malt panel, panel, folierte takessplater og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fukt skjolder i himling ved trapp i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.  
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.  
Etasjeskille over kjeller er understøttet med ståldrager.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i loftstue i 2. etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TO 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp.

Peis med peisinnsett i peisstue.



## TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Peis i med innsett i stue/kjøkken.

Eldre vedovn i entré.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Eldre vedovn i kjeller.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Utført piperehabilitering i pipe. Montert stålrør i pipe. Utført av: firma i ca.2020

**Vurdering av avvik:**

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Himling med panel.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist fuktsvelling nederst i plate i kontakt med støpt gulv. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert håndløper på en side.

Malt tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk og håndløper.

Adkomst til kjeller via støpt trapp. Vegger av murte lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med håndløper.

Mangler håndløper på begge sider av støpt trapp ifra kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svikt i enkelte terskler til innerdører i 2.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk og skyllekar.

Ventilasjon igjennom veggventil.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Ikke etablert tilluftspalte under dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

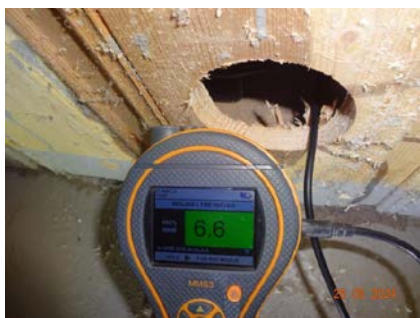
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1999. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon. Tidligere lekkasje i fra bad på grunn av utett rørbobling. Skaden ble utbedret.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.  
Riss i flisfuger ved sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, forheng, vegghengt dusj og toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

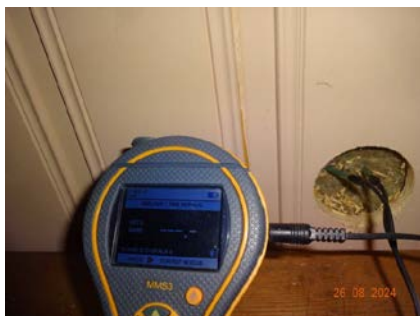
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Bad fra byggeåret.  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Overflater med fliser.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, badekar og toalett.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under innerdør.

## Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Motfall på baderomsgulvet.  
Rust på skruer i sluk.  
Svikt i terskel.  
Knirk i gulv.  
Krakkeleringer i fliser.  
Riss/sprekker/avskalinger i flisfuger.  
Oppsprekking i silikon i hjørne.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i 1. etasje med nytt våtromsbelegg, sluk og rør i rør ifra 2020.  
Utført av: firma.  
Tidligere lekkasje ifra vannrør på grunn av utett kobling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt strietapet.  
Himling med folierte takessplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

## Vurdering av avvik:

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

Knirk i gulv og sprekk i sveiseskjøt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning, to rustfrie kummer med benkebeslag, tørkeskap, fliser i benkerygg og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, del med glassdører, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp og stekeovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i bunnplate under kum.

Riss/sprekker i flisfuger.

Mangler del med fugemasse i flisfuger.

Påvist noe fuktsvelling/slitasjemerker i skapdører.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Bygget i ca. 1999

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel.

Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom med servant, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Kjølerom i 1.etasje.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Overflater med panel.  
Himling med panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyet fuktinnhold. Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > KJØLEROM

### ! TG 1 Teknisk anlegg

Montert kjøleaggregat i 2017.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber.

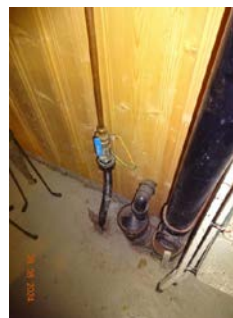
## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
ESWA takvarme i hele 1.etasje, loftstue og ett soverom i 2.etasje. Del med gulvvarme i loftstue.  
Varmekabler i begge badromsgulv.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 286 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1U Andre installasjoner

Innlagt fiber.  
Sentralstøvsuger.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Antatt byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ettermontert kurs for sentralstøvsuger. Utført etter år: 2000 Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

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

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat. Utført service/kontrollert i 2016.  
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breenlvavsetning.

### TG 2 Drenering

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG 2



### Kommentar

Ukjent byggeår. Eldre fjøs ombygget/rehabiliteret til bolig i 1995.

### Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

### Standard

Standard fra ombygget/rehabiliteret år, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

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

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Med entré/gang, vaskerom og bad. Kilde: eiers opplysning.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Feieplattform.

### Veggkonstruksjon

### Eldre del:

Yttervegger av laftet tømmer og murt teglstein.

Utvendig påforet og kledd med lekkepanel.

Innvendig påforet og isolert med mineralull.

### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående lekkepanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimert: Under 10 000**



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Understøttet med limtredragere.

Bordet undertak.

Himling isolert med sydde matter.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

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

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

### Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

### Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 1994.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Det er påvist kløremerker på ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Gulvflater med fliser og parkett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Avskalinger i flisfuger. Ujevne flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TO 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel.

Himlinger med malt panel.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

### TO 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Vedovn i stue/kjøkken.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

### TO 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 1995. Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandedbatteri og skyllekar.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av laftet tømmer i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad delvis modernisert med våtromsplater og sanitærinstallasjoner fra 2019. Utført av: firma.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døråpning i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater rundt åpning må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Varmekabler i baderomsgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandedbatteri, vegghengt dusj, glassdør, toalett og skuffer.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.  
Takventil. Naturlig avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning antatt ifra 1995.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, speil fronter, ettgreps blande batteri, over og underskap og to rustfrie kummer.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i vegg på vaskerom.  
Montert varmekabel i vannledning.  
Vannledninger av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom takventiler.

### 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med gulvvarme i alle gulv utenom soverom.  
Vedfyring i stue.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider plassert på vaskerom, 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2022  
Anmerkninger ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Eier opplyser: Det er skiftet to termostater til varmekabler. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2016.  
Montert røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

## TG IU Drenering

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

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

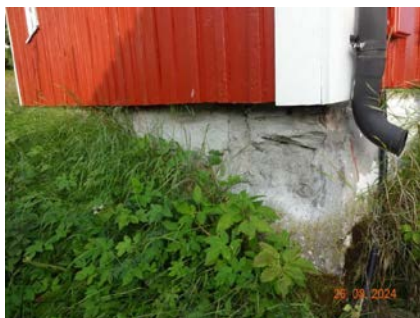
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## **TO 2** Terrenforhold

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

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Bygninger på eiendommen

### Drivhus

**Anvendelse**

Drivhus.

**Byggeår****Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**

Bygget tidlig på 1990 tallet. Kilde: eiers opplysning.

**Beskrivelse**

Gulv med heller.

Oppført i glassfelt og aluminium.

Terrassedør.

## Lekestue



### Anvendelse

Lekestue.

### Byggeår

### Kommentar

Bygget på 1960 tallet.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med malt tregulv.

Trebjelkelag, antatt uisolert.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.

Himling med malt panel

Sperretakkonstruksjon.

Lukket og kledd himling.

Malt panelt ytterdør.

Vindu med ettlags glass.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Terrasse ved inngang.

Fundamentert på impregnert treverk.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

#### Avvik:

Påvist råteskade nederst i panel.

Slitt terrasse.

Rust i takrenner.

## Stabbur



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader og aldersforvitring.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Overflater med laftet tømmer.

Åstak. Bordet undertak.

Innvendig tretrapp med adkomst til 2.etasje.

Vindu med ettlags glass.

#### Utvendig:

Fundamentert på trestabber.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre stabbur, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Mangler del med rekkverk på utvendig trapp.

Gjenstående arbeider på utvendig trapp.

Det er påvist råteskade i undertak.

Mangler rekkverk til innvendig tretrapp.

Knust vindusglass.

Skjevheter i yttervegger, bjelkelag og takkonstruksjon.

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

2000

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt plate på mark. Støpt sokkel.  
Overflater med laftet tømmer.  
Åstak.  
Montert leddport med motorstyring.  
Lys og strøm.  
Vinduer med ettlags glass.

#### Utvendig:

Støpt ringmur.  
Yttervegger av laftet tømmer.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.  
Plassbygget ytterdører.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.  
Påvist råteskader i laftet tømmer.  
Setningsskader i støpt gulv. Avskalinger og sprekker i støpt gulv.  
Ikke etablert undertak.

## Laftet låve



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag.

Overflater med laftet tømmer.

Åstak. Undertak med sponfliser.

#### Utvendig:

Fundamentert på naturstein og støpte pilarer.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Låvebru av stablet naturstein og trekonstruksjoner. Del med rekkverk.

Eier opplyser: Det er utført reparasjoner på låve. Rettet opp yttervegger og gulv. Utført av: firma i 2021.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Store glipper i mellom laftet tømmer.

Det er påvist råteskadet laftet tømmer.

Svikt i gulv.

Eldre laftet låve, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.



## Uthus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Støpt gulv. Del med jordgulv.

Del med blindkjeller. Ikke besiktiget.

Kjelleryttervegger av naturstein.

Støpt himling.

Vindu med ettlags glass.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

#### Utvendig:

Grunnmur av spekket naturstein.

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp. Del med tretakrenner.

Plassbygget ytterdører.

Isbordbeslag.

#### Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Deler uten undertak.

Knust vindusglass.

Det er påvist råteskadet treverk i underetasje.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvittringer. Må påregne aldersforvittringer og skader.

## Traktorhus



### Anvendelse

Traktorhus/lager

### Byggeår

2016

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gruset gulv. Støpt grunnmur.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med duk.

Strøm.

Adkomst til hems via tretrapp.

Utført med rekkverk av treverk.

#### Utvendig:

Yttervegger av stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket besiktiget ifra bakkeplab.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Skyveporter.

Utvendig vannkran.

#### Avvik:

Det påvist små skader i duk i undertak.

Det er påvist skadet takstol. Eier opplyser: Blir reparert før salg.

## Laftet uthus



### Anvendelse

Lager.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Del med støpt gulv og tregulv.

Yttervegger av laftet tømmer. Del med kledd med stående panel utvendig.

Åstak. Bordet undertak.

Himling med malt panel.

Murt teglpipe. Sotluke.

To eldre vedfyrte komfrovner er tilkoblet pipe.

#### Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel og laftet tømmer.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

#### Inntilbygget garasje:

Gruset gulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Tretakkonstruksjoner.

#### Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.

Det er påvist råteskade i laftet tømmer og stående panel.

Panel ligger for langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Kun deler er besiktiget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	143			143			143
1.etasje	146			146	45		146
2.etasje	126			126		6	132
<b>SUM</b>	<b>415</b>				<b>45</b>	<b>6</b>	<b>421</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>415</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Vaskerom/teknisk rom, Hobbyrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Matbod, Bod, Trapperom		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Peisstue, Stue/kjøkken, Kjølerom, Vaskerom, Vindfang		
2.etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2		

### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

To kott uten måleverdig areal: Ca. areal: 3 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Enebolig 2

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	61			61	
<b>SUM</b>	<b>61</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Drivhus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Lekestue

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

#### Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Stabbur

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		16		16		11	27
2.etasje		27		27			27
<b>SUM</b>		<b>43</b>				<b>11</b>	<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	
2.etasje		Lagerrom	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Ett lagerrom i 1.etasje uten måleverdig areal. Ca. areal: 11m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje



## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Laftet låve

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		112		112	
2.etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>141</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	
2.etasje		Lagerrom	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		6		6		6	12
1.etasje		60		60			60
Bod ved inngang		2		2			2
<b>SUM</b>		<b>68</b>				<b>6</b>	<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Lagerrom	
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	
Bod ved inngang		Bod	

## Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Traktorhus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		154		154			154
Hems						10	10
<b>SUM</b>		<b>154</b>				<b>10</b>	<b>164</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Laftet uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		73		73	
<b>SUM</b>		<b>73</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bar, Bakstestue, Lagerrom, Garasje	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	361	54
Enebolig 2	61	0
Drivhus	0	7
Lekestue	0	3
Stabbur	0	43
Garasje	0	37
Laftet låve	0	141
Uthus	0	68
Traktorhus	0	154
Laftet uthus	0	73

## Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. To kott uten målverdig areal: Ca. areal: 3 m <sup>2</sup>
Enebolig 2	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Drivhus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Lekestue	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Stabbur	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Ett lagerrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 11m <sup>2</sup>
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Laftet låve	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i underetasje.
Traktorhus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10m <sup>2</sup>
Laftet uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bente Marie Bye	Kunde
	Kjell Sverre Nordbæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	35	1		0	38121.4 m <sup>2</sup>	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solørvegen 434 og 436

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Bente Marie Bye  
1/2 Hjemmelshaver: Kjell Sverre Nordbæk

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.  
Område med bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasser orientert mot sør og vest.  
Elverum sentrum ca. 4,3 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Felles privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot sør.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Belagt med belegningsstein foran inngang.  
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 38,2 mål, derav 28,3 mål fulldyrka, 1,0 mål skog, 0,6 mål annet markslag og 8,3 mål bebygd.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1986	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO4230>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240257	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Bente Marie Bye	Kjell Sverre Nordbæk
<b>Gateadresse</b>	
Solørvegen 434	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	37
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7763261

Document reference: 1211240257

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje på rør i vegg på bad 2.etg

Initialer selger: BMB, KSN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

REP SPREKK RØR I VEGG BAD

Arbeid utført av

YC og Løten Malerforretning ( forsikrings sak )

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Renoveret etter lekkasje

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 faglært

Beskrivelse

Lekkasje ved kran i vegg på vaskerom

Arbeid utført av

YC og Recover

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

Nei  Ja

Beskrivelse

FUKT PÅ MURVEGG Hobbyrom KJELLER FRA TAKNEDLØP

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

Beskrivelse

SPREKK I PIPELØP OPPDAGET VED ONSTALASJON AV NYTT ILDSTED 2020, SATT INN STÅLPIPE

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

SKIFTET TERMOSTATER PÅ GULVVARME BEGGE BAD

Arbeid utført av

KB ELEKTRO

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

KONTROLL AV ELANLEGG 2021

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Revet og bygd oppigjennom terrassen mot nord
Arbeid utført av	Byggmester Bjørn Sæterengen og SAGMOEN Bygg og Vedlikehold

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

EGEN UTLEIEBOLIG PÅ EIENDOMMEN
--------------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Godkjennelse etter søknad 1994
--------------------------------

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

Beskrivelse 

KOMMER TINGLYST VEGRETT OVER NABOEIRNDOMEN BORT TIL INNMARKSVEGEN
---

Document reference: 1211240257

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240257

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Marie Bye	66f822965c0f5f14d720275 4bc0dedd92194d796	17.09.2024 16:17:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Sverre Nordbæk	edd7f9bf51446c3167c4a099 3247bf749e177573	17.09.2024 16:22:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240257

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

# Nabolagsprofil

Solørvegen 434 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Innmarksvegen Linje 105, 769, 825, 826	4 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

## Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	4 min 2.2 km
Lillemoen skole (1-7 kl.) 155 elever, 14 klasser	5 min 3.7 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	8 min 5.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 4.4 km
Terningen Arena	8 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

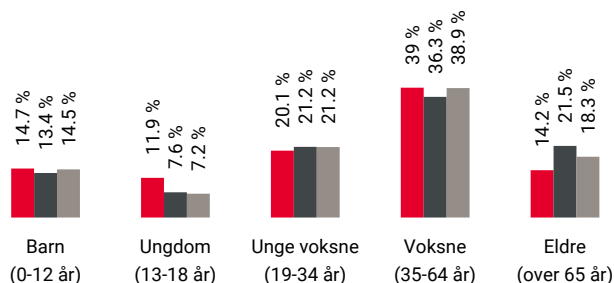
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 2.1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 3.4 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	5 min 3.3 km


## Dagligvare


Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	3 min 2 km
Kiwi Hanstad PostNord	4 min 2.2 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100



 Støynivået  
Lite støynivå 92/100

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100

## Sport

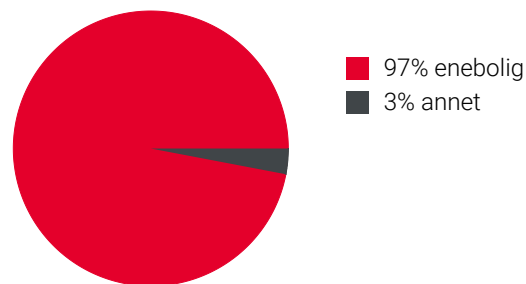
 Helset nærmiljøanlegg balløkke 22 min   
Ballspill 1.6 km

 Bureiservegen fotball løkke 23 min   
Ballspill 1.7 km

 Feel24 Elverum (2024) 6 min 

 Family Sports Club Elverum 7 min 

## Boligmasse



«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent

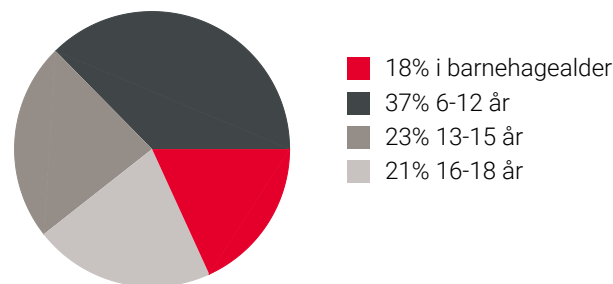


## Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 6 min 

 Boots apotek Kremmertorget 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



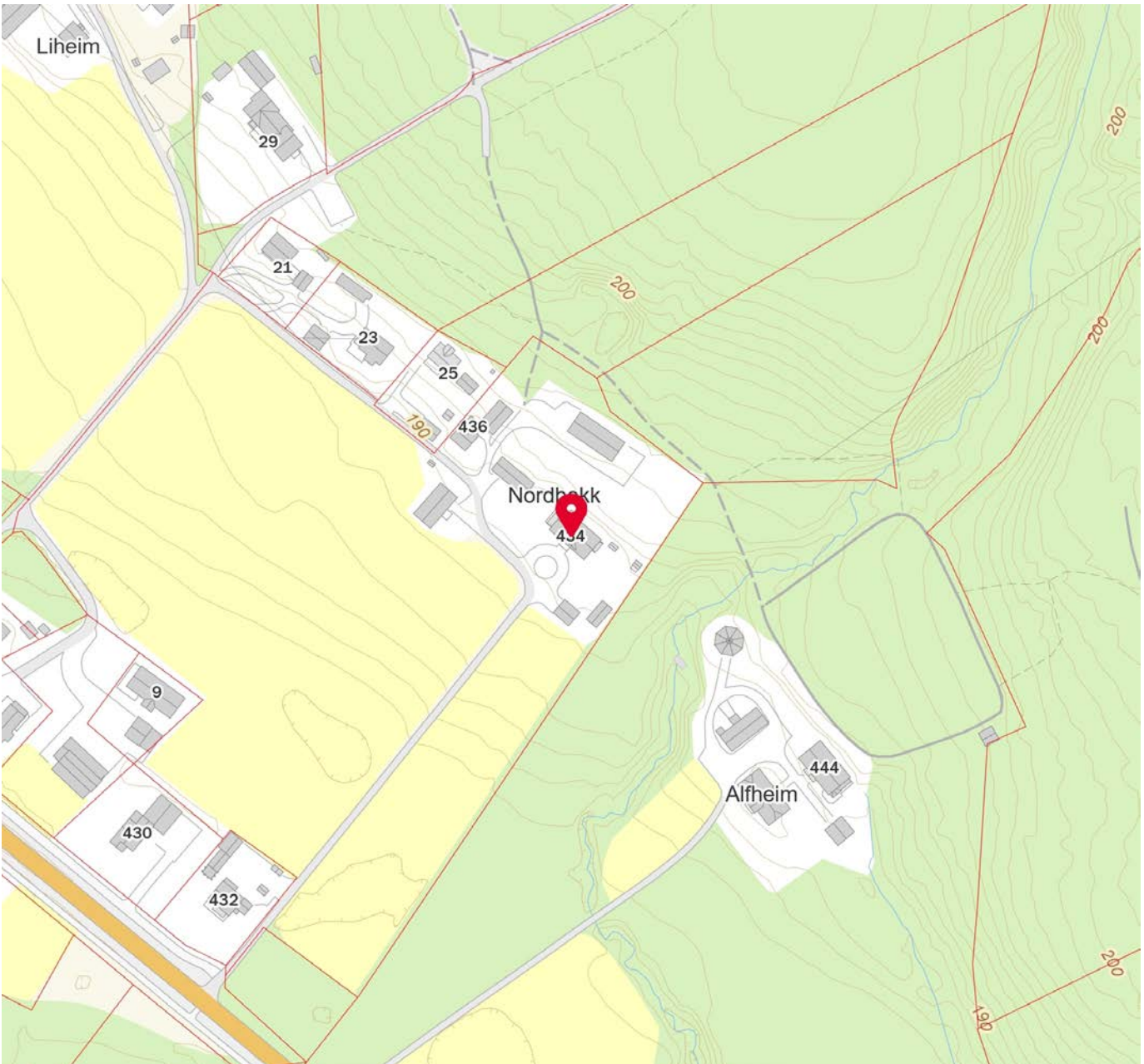
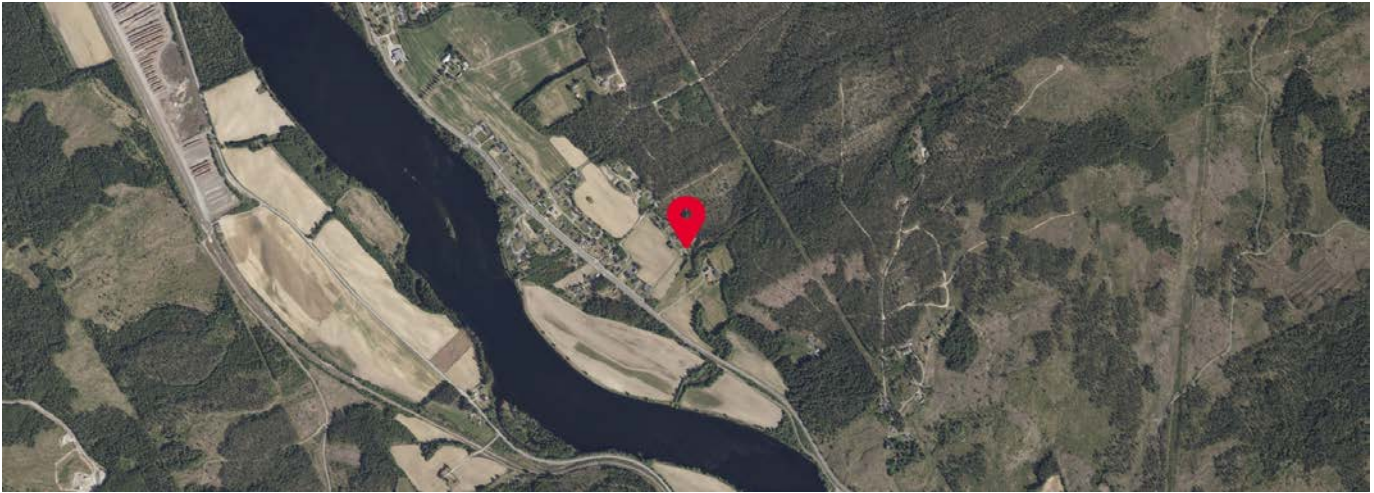
0% 45%

 Hanstad syd  
 Elverum  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Solørvegen 434 og 436  
2407 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre