

Slåttrønningen 13, 2410 HERNES

Innholdsrik og pen enebolig fra 2006 med 5 soverom, vannbåren gulvvarme og peis. Dobbelgarasje m/lader og lagringsloft!



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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Trine Cecilie Kristiansen
Rune Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 172/227 kvm
Tomtstr.: 1318.7 m²
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1211250113

Ditt nye hjem?

Velkommen til nedre Hernes og Slåttrønningen 13!

En stor og solrik eiendom som er bebygd med en innholdsrik og pen enebolig fra 2006. Boligen har en god og familievennlig planløsning over to plan med et stort oppholdsrom, 5 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Fra stuen er det utgang til en solrik uteplass på ca. 64m² og stor hage opparbeidet med plen. Dobbelgarasje på 44m² med elbil-lader og stort lagringsloft, samt frittliggende utebod på 11m².

Fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Her bor du med kort vei til både barneskole, barnehage og til Herneshallen som er en aktivitetsarena for små og store. Det er også umiddelbar nærhet til skog og mangfoldig friluftsliv gjennom hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 227 m²

TBA: 64 m²

Enebolig

1. etasje

BRA-i: 117 m²

Beskrivelse: Entré, teknisk rom, vaskerom, gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

TBA: 64 m²

Beskrivelse: Støpt terrasse.

2. etasje

BRA-i: 55 m²

Beskrivelse: Gang, bad, 3 soverom og bod.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Beskrivelse: Dobbeltgarasje med el-billader og lagringsloft.

Frittliggende utebod

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Beskrivelse: Lagerbod.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

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.

Del av bodrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m².

Del av bad i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m².

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 55m².

ALH (ikke måleverdig areal): 16m².

GUA (gulvareal): 71m².

Garasje:

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

Delvis innredet loft uten målverdig areal. Ca. areal: 49m².

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. 1 318,7m². Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein. Delvis gruset. Høydeforskjell er regulert med forstøtningsmur av betongblokker ved inngang. Belagt med fliser ved inngang. Utearealet er opparbeidet med belegningsstein i senere tid.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Her bor du med kort vei til både barneskole (ca. 1,8 km), barnehage (ca. 1,2 km), samt til Herneshallen som ligger ved skolen og som er en aktivitetsarena for små og store. Det er også umiddelbar nærhet til skog og mangfoldig friluftsliv gjennom hele året.

Det er et godt idrettsmiljø i Hernes, spesielt innenfor langrenn. Hernes har en flott skistadion på Varden, med lysløype og variert løypenett. På sommerstid kan samme område benyttes til sykkel- og fotturer. Det er også mange fine skogstier som tar deg til Stavåsdammen, hvor en kan bade og kose seg. Her er det også grillplasser og gapahuk. Bergesjøen ligger en kort kjøretur fra leiligheten, med flotte områder for padling, kano, teltturer og ikke minst bading på den flotte badestranden.

Fra boligen er det ca. 3,5 km til Ydalir med dagligvarebutikkene Kiwi, Rema 1000 og flere store kjedebutikker. Det er ca. 5,5 km til Elverum sentrum, med alle byfasiliteter og servicetilbud samt ungdomsskole, videregående skole og høyskole. Det er gang- og sykkelsti hele veien ned til Elverum sentrum fra barneskolen i Hernes. Kun ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass Øverby som har 6 busslinjer.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2006.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrenne vann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Feieplattform. Beslag i gradrenner. Isbordbeslag. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk. Pusset utvendig med munkepuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca. 2020 med to strøk. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler. Undertak med duk. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon. Lufting ved raft. Eier opplyser: Det monterte luftehatt for lufting av loft over hanebjelke. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige

inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret. Glassbyggerstein i yttervegg ved inngang og bad i 1.etasje. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser. Montert levegger. Areal på ca. 64 m2 ved stue. Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

Dobbeltgarasje - Byggeår: 2006.

Innvendig: Støpt plate på mark. Overflater med malt murpuss. Himling med gipsplater. Lys og strøm. Montert el.billader. Leddport med motorstyring. Adkomst via tretrapp til delvis innredet loftsrom. Delvis innredet loftsrom: Gulvflater med vinylbelegg. Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull. Overflater er delvis kledd med panel. Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig: Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Antatt isoblokk. Bindingsverkvegg i 2.etasje. Utvendig pusset med munkepuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag. Malt ytterdør med glassfelt. Vindu med 2 lags isolerglass. Montert nye fjærer til garasjeport i 2024.

Avvik: Det er påvist sprekke i yttervegg. Mosegroing på takteking. Mangler rekkverk til tretrapp. For lavt rekkverk rundt trappeåpning. Kalkutslag og avskalinger i murpuss nederst på yttervegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Frittliggende utebod - Byggeår: 2008.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Overflater med laftepanel. Himling med panel. Tofløyet ytterdør.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger av laftepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Råteskade i undertak utvendig. Det er påvist sprekker i vindu av plast i ytterdør. Panel er stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk. Det er påvist fuktmerker i undertak (innvendig). Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Takteking: Det er påvist andre avvik: Mosegroing på takteking.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Enkelte små riss i utvendig murpuss.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder på isolasjon ved luke. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist stedvis glipper i overgang taklist/himling i enkelte rom.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør.
- * 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.
- * 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. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Ujevne flisfuger. Trapping i fliser.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 4: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Del med glassbyggerstein i våtsonen: Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Glippe i overgang taklist/himling. Mangler del med taklist.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Slark i vrider til innerdør til bad i 2.etasje.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater over skyllekar. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

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

- * Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser: Luft/vann varmepumpe er defekt.
- * Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er påvist motfall fra dusjkabinett til terskel. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot døråpning.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble observert fukt i overgang flis/vegg/glassbyggerstein i 2015.

Byggteknisk rådgiver ble konsultert, og dusjkabinett satt inn. Ingen utfordringer etter dette.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved såle på garasje er det synlig sprekk/setning. Dette har vært slik i mange år, og ikke utviklet seg mer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I garasje kan det bli fuktig ila vinteren med to varme biler som parkeres og bidrar til fuktig luft. Dette kan føre til noe mugg på utstyr, vinduer og dør.

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: El-bil lader (2022), spotter og enkelte taklamper byttet til LED.

Arbeid utført av: Minel Elverum.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kuldeteknikeren AS (Elverum) og YC Amundrud AS (Elverum) kontrollerte vannbårent anlegg februar-25.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: En el-bil lader installert i garasjen i 2022.

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

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

Beskrivelse: El-bil lader installert av Minel Elverum. Slekt som har fagbrev har også bidratt i arbeid med enkle oppgaver i garasjen. Ufaglært har innredet 2. etasje i garasje, isolert, satt opp enkel trapp og lagt gulv.

Arbeid utført av: Minel Elverum.

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: Utebod er klar for utskiftning, og følger med "as is".

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2006, en dobbeltgarasje fra 2006 og en frittliggende utebod fra 2008.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 2 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom.
2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, bad, bod/garderobe.

Dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og lagringsloft på ca. 49m² (ikke måleverdig areal).

Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 11m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 2006.

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

Dobbeltgarasje - Byggeår: 2006.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Frittliggende utebod - Byggeår: 2008.

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje med elbil-lader eller på biloppstillingsplasser på gårds plass.

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

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

Feiling ble utført siste gang den 22.04.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 22.04.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikehold. Pulverapparatet er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og badrom i 2. etasje. Eier opplyser om at luft-til-vann varmepumpe er defekt. Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann. Vedfyring med peisinnsats i stuen.

Opplyst fra selger at det vannbårne anlegget er oppvarmet via el-kassett i den dobbeltmantlede varmtvannsberederen. Det ble i 2010 installert røropplegg og luft til vann varmepumpe, som er en mer effektiv måte å varme opp vannet i varmtvannsberederen på. På de kaldeste dagene hvor varmepumpen ikke gir nok effekt, slår el-kassetten inn. Det er kun selve pumpen på den defekte varmepumpen som må erstattes, røropplegget er der allerede og vil fungere med ny pumpe.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 20 518 kWh. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 27 849,80,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 208,8 kubikk): Kr. 5 115,60,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 208,8 kubikk): Kr. 6 316,20,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 049,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 064 613,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 258 451,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 123 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 2008. Det foreligger også ferdigmelding fra 2006 på nybygg garasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen og garasjen. Terrassen utenfor stuen er i dag større enn hva den er på tegningene. Ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Nistilmarka 1" fra 2002.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det er et større område øst for eiendommen som er avsatt til framtidig boligområde. Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Bolkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

122 600 (Omkostninger totalt)

138 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 988 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 991 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,3% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

07.05.2025



En stor og solrik eiendom som er bebygd med en innholdsrik og pen enebolig fra 2006. Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og stort lagringsloft, samt en frittliggende utebod på 11m².



Fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Her bor du med kort vei til både barneskole, barnehage og til Herneshallen som er en aktivitetsarena for små og store.



Fra stuen er det utgang til en solrik uteplass på ca. 64m² og stor hage opparbeidet med plen.



Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Ved inngangen er det forstøtningsmur av betongblokker og hekk.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med flislagt trapp og dekke. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i lys entré med plass til sko og yttertøy. Videre kommer du inn i en romslig gang med ytterligere plass til kommoder eller garderobeskap.



Entré, gang/trapperom og kjøkken har god standard med flotte laminatfliser på gulv, vannbåren gulvvarme, lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en murt peis med skiferstein og peisinnatts som bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med flere ulike soner og sittegrupper.



Boligen holdes god og lun med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, i tillegg til i badromsgulvet i 2. etasje.



Fra stuen er det utgang til en støpt terrasse på ca. 64m² som er belagt med plastfliser oppå betongsåle. Det er levegger i begge ender, markise og utvendig stikkontakt.



Takoverbygg med innfelte downlights.



Uteplassen er av god størrelsen med plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Terrassen vender mot både syd og vest som sørger for svært gode solforhold.



Utenfor terrassen har du en romslig og solrik hage som er opparbeidet med plen. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial delvis åpen løsning med stuen.



Lyst og pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er flislagte vegger og innfelte downlights i himlingen.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn fra 2021 og stekeovn i høyskap, nedfelt platetopp og oppvaskmaskin (ny i 2024).



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Gang/trapperom med adkomst til 2 soverom og et romslig baderom.



Soverom 1 er et lyst og hyggelig rom som i dag er innredet med en dobbeltseng.



Soverommet har god standard med pent enstavs gulv, vannbåren gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom med flott mørkt enstavs gulv, vannbåren gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



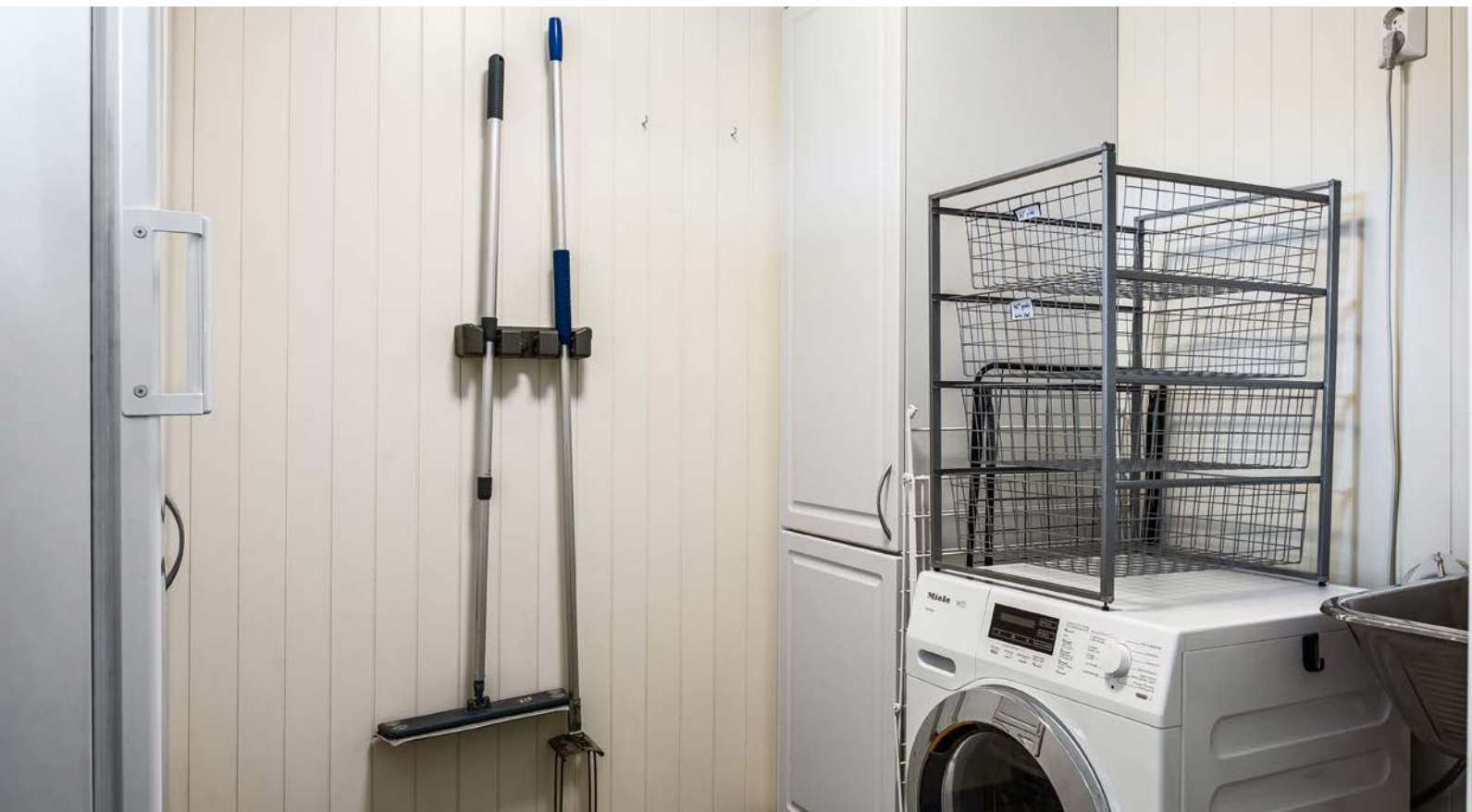
På soverommet er det plass til seng, samt en kontorpult eller kommode. Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



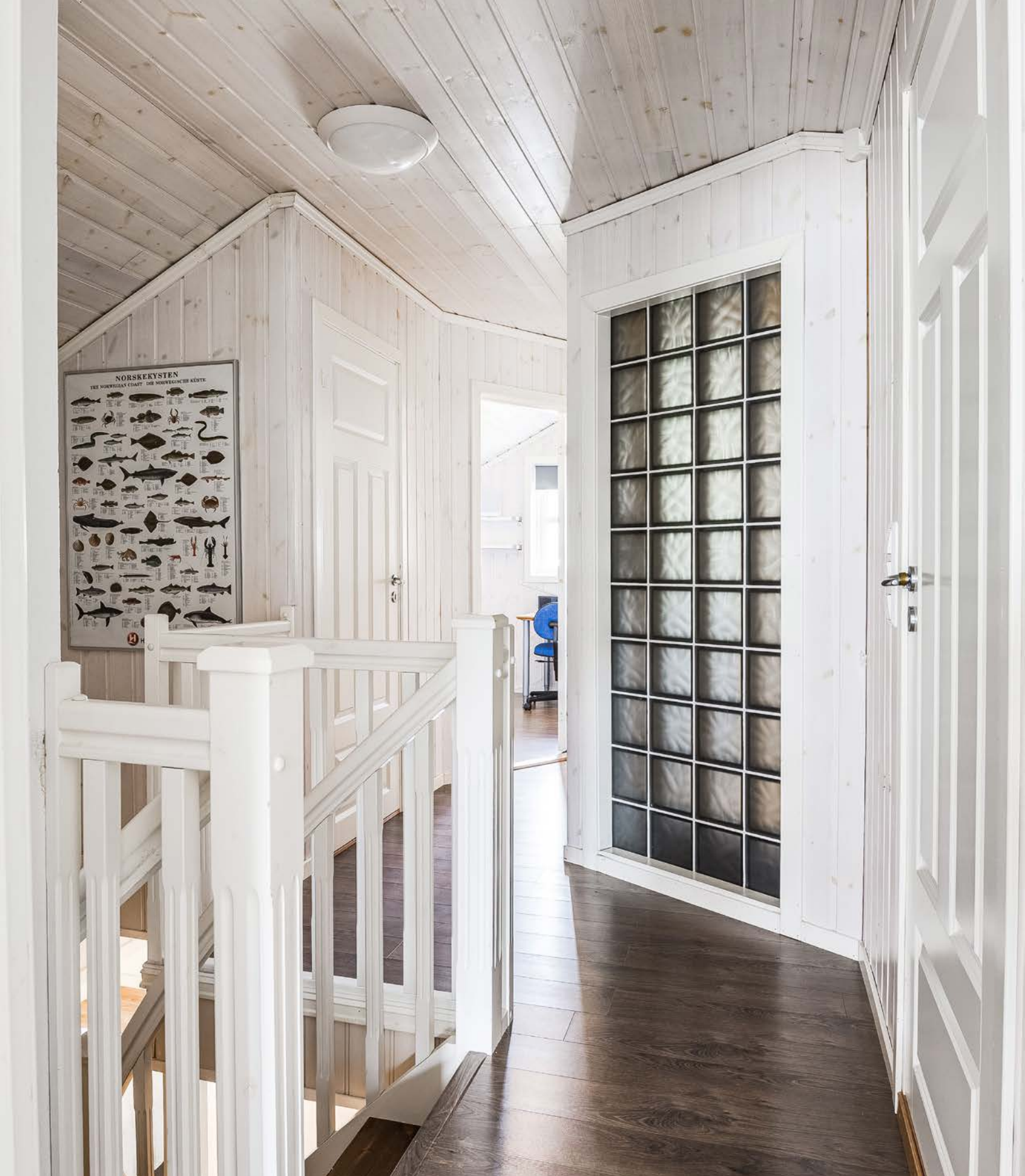
Mellom soverommene i 1. etasje har du et stort og lyst baderom fra byggeåret 2006. Badet har fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk. Det er røropplegg til badekar på badet.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning over, samt vegghengte høyskap på begge sider. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett (montert i 2020) og vegghengt toalett.



Fra entréen er det adkomst til et praktisk vaskerom med flislagt gulv og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med skap, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 3 soverom, baderom og bod/garderobe.



Soverom 3 som er det største soverommet i boligen er et lyst og hyggelig rom. Rommet kan også benyttes til stue.



På soverommet har du rikelig med oppbevaringsplass stor plassbygget skyvedørsgarderoobe med overlys.



Soverom 4 er et mindre soverom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har god standard med mørkt pent gulv, lysnet panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 5 har plass til både seng, kontorpult og kommoder. Alle vinduene i boligen har fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Soverommet har samme gode standard som resten av etasjen med pent enstavs gulv, overflater med lysnet panel og skjult elektrisk anlegg.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lyst flislagt baderom fra byggeåret 2006. Badet har delikate fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og tilpasset speil over, dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.

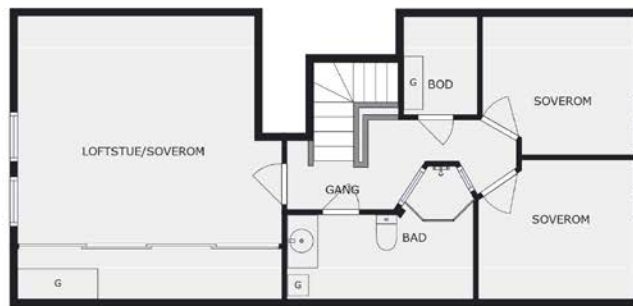
1. etasje



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 målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Slåttrønningen 13, 2410 HERNES



ELVERUM kommune



gnr. 111, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 27.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1818

Referansenummer: ZJ3344

Autorisert foretak: Sørle Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørle

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Feieplattform.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Pusset utvendig med munkepuss.
Gavlveggene er kledd med liggende panel.
Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca.2020 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon.
Lufting ved raft.
Eier opplyser: Det montert luftehatt for lufting av loft over hanebjelke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret.
Glassbyggerstein i yttervegg ved inngang og bad i 1.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser.
Montert leegger.
Areal på ca. 64 m² ved stue.

Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.
Overflater med panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med

særlig høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsett i stue/kjøkken. Brannmur er forblendet med skiferstein i 1.etasje.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Pusset i 2.etasje.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje.
Vaskerom antatt fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Ca. 11 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Vaskerom med ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
To plastsluk.
Bad med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og veggmontert toalett.
Montert dusjkabinett i 2020.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser og glassbyggerstein.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Gulvflater med fliser.
Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert på grunn av dusjkabinett.
Sluk under dusjkabinett ikke besiktiget.
Bad med servant, baderomsinnredning, vegghengt toalett, ettgrep blandebatteri og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert stekeovn, koketopp og micro.
Montert ny oppvaskmaskin i 2024.
Montert ny microbølgeovn i 2021.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i teknisk rom.
Fordelerstokk for rør i rør er montert i teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje og bad i 2.etasje.

Vedfyring i stue.

Eier opplyser: Luft/vann varmepumpe er defekt.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.

Alder: 2005

Sluk i gulv i teknisk rom.

Montert el.markise.

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2022.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

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

Takrennevall føres ut på terreng.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

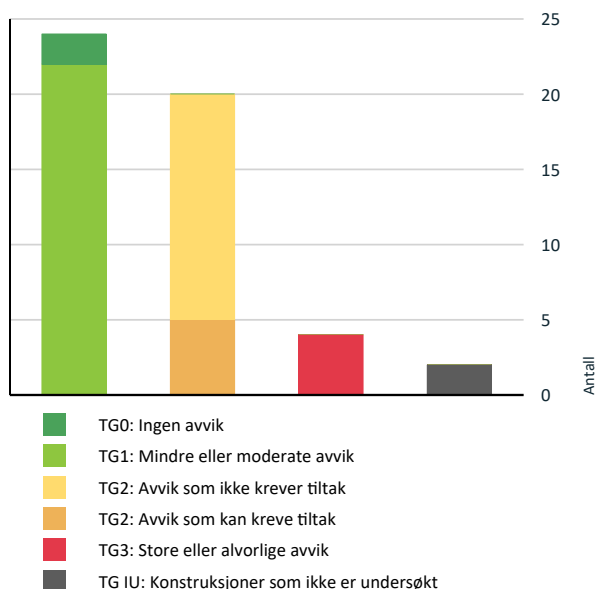
- Det foreligger ikke tegninger

Frittliggende utebod

- Det foreligger ikke tegninger

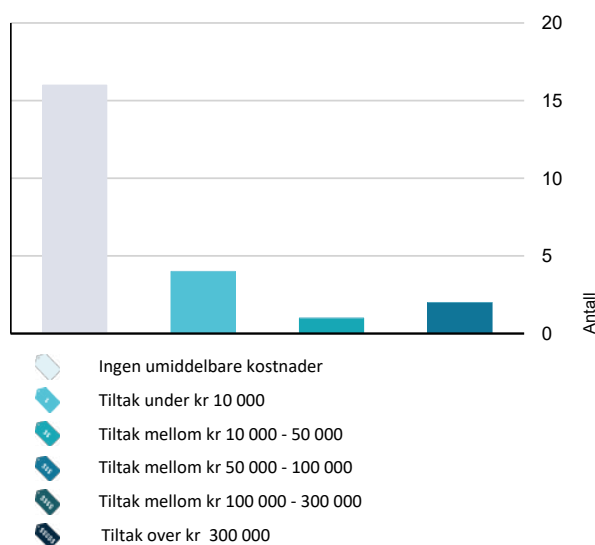
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje og frittliggende utebod 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

-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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 - 4	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Feieplattform.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Pusset utvendig med munkepuss.
Gavlveggene er kledd med liggende panel.
Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca.2020 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte små riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon.
Lufting ved raft.
Eier opplyser: Det montert luftehett for lufting av loft over hanebjelke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på isolasjon ved luke. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 2 lags isolerglass. Antatt fra byggeåret.
Glassbyggerstein i yttervegg ved inngang og bad i 1.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser.
Montert levegger.
Areal på ca. 64 m² ved stue.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist stedvis glipper i overgang taklist/himling i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med særlig høy 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsett i stue/kjøkken. Brannmur er forblendet med skiferstein i 1.etasje.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Pusset i 2.etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slark i vrider til innerdør til bad i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom antatt fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ikke fuktsikre overflater over skyllekar. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 11 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

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 ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

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 > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 4

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 > BAD

1 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 > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning og veggmontert toalett. Montert dusjkabinett i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk 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.



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og glassbyggerstein.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
Del med glassbyggerstein i våtsonen: Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Glippe i overgang taklist/himling. Mangler del med taklist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Fallforhold er ikke fullstendig kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist motfall fra dusjkabinett til terskel. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, baderomsinnredning, vegghengt toalett, ettgrep blandebatteri og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

2. 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 fra byggeåret.

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

Integrert stekeovn, koketopp og micro.

Montert ny oppvaskmaskin i 2024.

Montert ny microbølgeovn i 2021.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i teknisk rom.

Fordelerstokk for rør i rør er montert i teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Vedfyring i stue.

1 TG 3 Varmesentral

Eier opplyser: Luft/vann varmepumpe er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Luft/vann varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for gulvvarme og forbruksvann.
Alder: 2005
Sluk i gulv i teknisk rom.

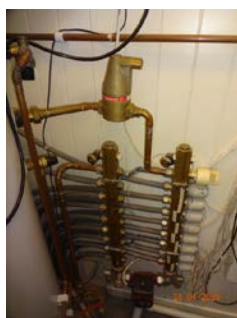


! TG IU Andre installasjoner

Montert el.markise.

! TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.



! 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 teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult 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.

Beskrivelse:

Installasjon av elbillader.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Beskrivelse:

Skifte ut downlight til LED + eventuelt dimmere.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

Montert kurs til varmepumpe. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.

Ikke fremlagt samsvarserklæring fra 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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Beskrivelse:

Installasjon av elbillader.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Beskrivelse:

Skifte ut downlight til LED + eventuelt dimmere.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

Montert kurs til varmepumpe. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.

Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 forenklede 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 2022.

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 jord - morenemasser.

TG 0 Fuktisikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt plate på mark.
Overflater med malt murpuss.
Himling med gipsplater.
Lys og strøm.
Montert el.billader.
Leddport med motorstyring.
Adkomst via tretrapp til delvis innredet loftsrom.

Delvis innredet loftsrom:

Gulvflater med vinylbelegg.
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.
Overflater er delvis kledd med panel.
Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Antatt isoblokk.
Bindingsverkvegg i 2.etasje.
Utvendig pusset med munkepuss.
Gavlveggene er kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Malt ytterdør med glassfelt.
Vindu med 2 lags isolerglass.

Montert nye fjærer til garasjeport i 2024.

Avvik:

Det er påvist sprekk i yttervegg.
Mosegroing på takteking.
Mangler rekkverk til tretrapp. For lavt rekkverk rundt trappeåpning.
Kalkutslag og avskalinger i murpuss nederst på yttervegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Frittliggende utebod



Anvendelse

Lager.

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Overflater med laftepanel.

Himling med panel.

Tofløyet ytterdør.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Råteskade i undertak utvendig.

Det er påvist sprekker i vindu av plast i ytterdør.

Panel er stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk.

Det er påvist fuktmerker i undertak (innvendig). Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	117			117	64		117
2.etasje	55			55		16	71
SUM	172				64	16	188
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Teknisk rom, Vaskerom, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken		
2.etasje	Gang, Soverom, Bad, Bod, Soverom 2, Soverom 3		

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.

Del av bodrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m²

Del av bad i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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		44		44			44
Delvis innredet loft						49	49
SUM		44				49	93
SUM BRA	44						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Delvis innredet loft uten målverdig areal. Ca. areal: 49m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Frittliggende utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	167	5
Garasje	0	44
Frittliggende utebod	0	11

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.
Del av bodrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m²
Del av bad i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Delvis innredet loft uten målverdig areal. Ca. areal: 49m²

Frittliggende utebod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Erik Sørli	Takstingenør
	Rune Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	111	123		0	1318.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slåttrønningen 13

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Rune Kristiansen

1/2 Hjemmelshaver: Trine Cecilie Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hernes i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Barnevennlig beliggenhet.

Elverum sentrum ca. 5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein. Delvis gruset.

Høydeforskjell er regulert med forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Belagt med fliser ved inngang.

Utearealet er opparbeidet med belegningsstein i senere tid.

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 fukttinnhold 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 godkjenning 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/ZJ3344>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Kristiansen	Trine Cecilie Kristiansen
Gateadresse	
Slåtttrøningen 13	
Poststed	Postnr
HERNES	2410
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	3205064

Document reference: 1211250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert fukt i overgang flis/vegg/glassbyggerstein i 2015. Byggteknisk rådgiver ble konsultert, og dusjkabinett satt inn. Ingen utfordringer etter dette.

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

Svar

Nei

- 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved såle på garasje er det synlig sprekk/setning. Dette har vært slik i mange år, og ikke utviklet seg mer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje kan det bli fuktig ila vinteren med to varme biler som parkeres og bidrar til fuktig luft. Dette kan føre til noe mugg på utstyr, vinduer og dør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-bil lader (2022), spotter og enkelte taklamper byttet til LED.

Arbeid utført av

Minel Elverum

- 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

Kuldeteknikeren AS (Elverum) og YC Amundrud AS (Elverum) kontrollerte vannbårent anlegg februar-25.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En el-bil lader installert i garasjen i 2022.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

El-bil lader installert av Minel Elverum. Slekt som har fagbrev har også bidratt i arbeid med enkle oppgaver i garasjen. Ufaglært har innredet 2. etasje i garasje, isolert, satt opp enkel trapp og lagt gulv.

Arbeid utført av

Minel Elverum

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utebod er klar for utskiftning, og følger med "as is".

Document reference: 1211250113

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Kristiansen	6a1fddcaa08007df5f2abd4d 1eb6f071e4098e37	14.04.2025 10:06:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Cecilie Kristiansen	37324309084247b948f252 f28d9194642bb5346a	14.04.2025 10:07:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250113

- 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

Slåttrønningen 13

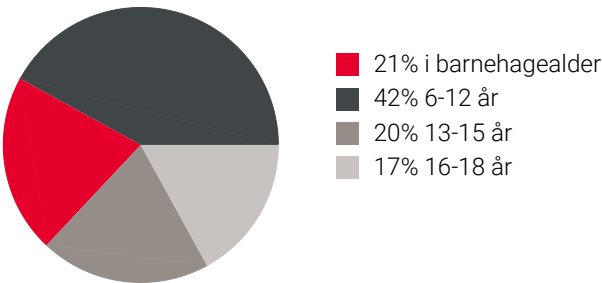
Offentlig transport

Øverby	3 min	0.3 km
Linje 804, 806, 810, 811, 820, 824		
Elverum stasjon	9 min	6.6 km
Linje R60		
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

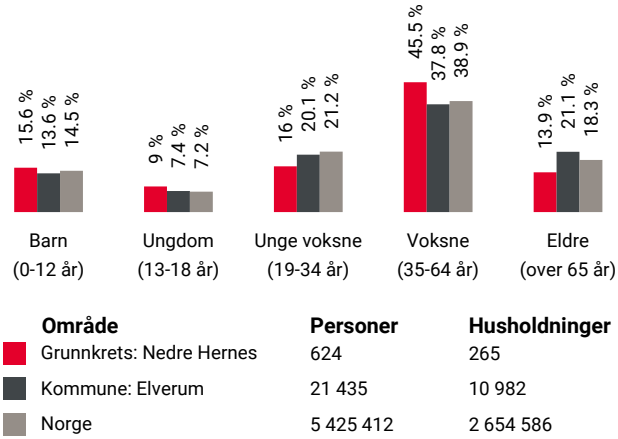
Skoler

Hernes skole (1-7 kl.)	20 min	1.8 km
152 elever, 9 klasser		
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	5.7 km
755 elever, 62 klasser		
Elverum videregående skole	9 min	6.4 km
800 elever		
Terningen Arena	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hernes Fus barnehage (0-5 år)	13 min	1.2 km
65 barn		
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	6 min	4.2 km
120 barn		
Søbakken barnehage (1-5 år)	9 min	6.1 km
41 barn		

Dagligvare

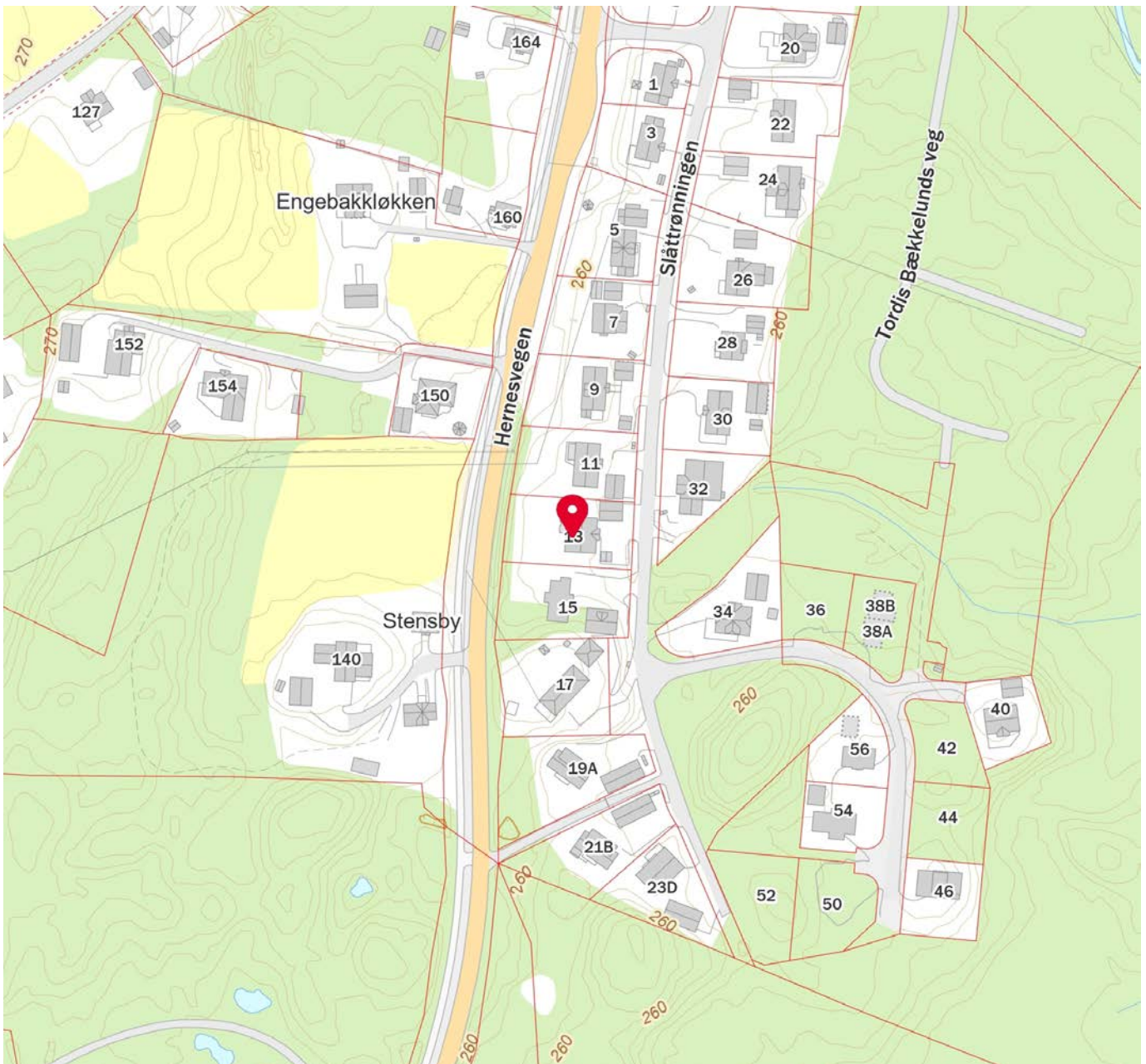
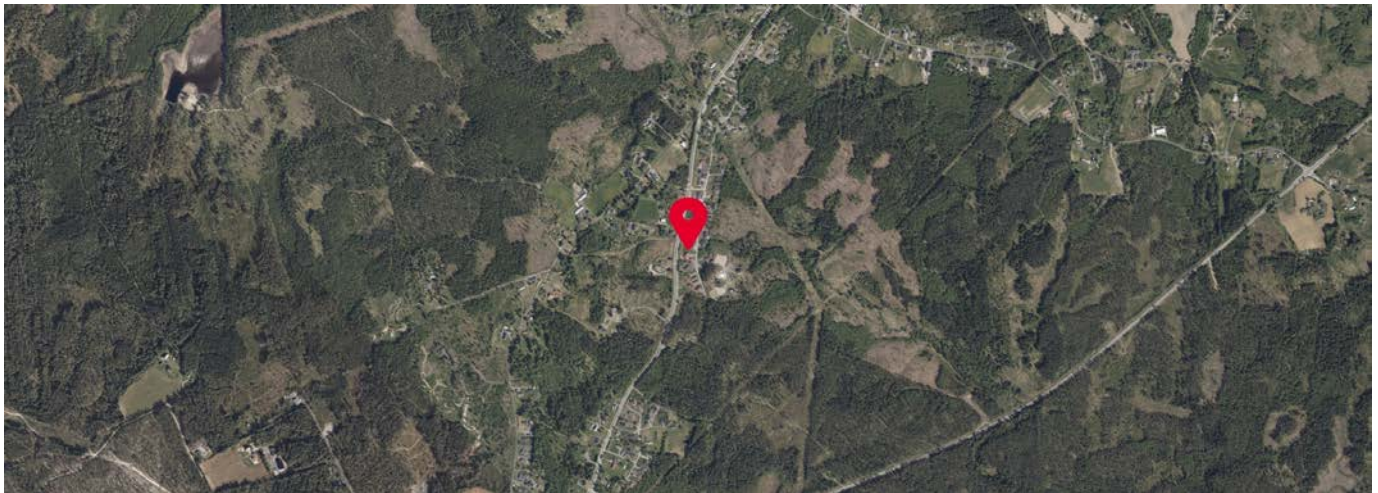
Rema 1000 Elverum	5 min	
Post i butikk, PostNord		3.7 km
Kiwi Ydalir	5 min	
PostNord		3.9 km

Sport

Hernes skole	20 min	1.8 km
Ballspill, fotball		
Herneshallen	20 min	1.8 km
Aktivitetshall		
Sprek365 Elverum	8 min	
Real Trening AMFI	8 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttørningen 13
2410 HERNES

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 videreført 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