



aktiv.

Trygve Lies veg 13, 2414 ELVERUM

Arkitekttegnet enebolig med innholdsrik planløsning over 2 plan, garasje og carport. Solrike terrasser og skjermet hage!



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Jan Sigmund Kullerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 232/260 kvm
Tomtstr.: 1003.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 679
Oppdragsnr.: 1211250169

Ditt nye hjem?

Velkommen til Fjeldsetlia og Trygve Lies veg 13!

En stor, hyggelig og frodig eiendom med skjermet hage og sentral beliggenhet - her får du en perfekt kombinasjon av privatliv og nærhet til alt du trenger. Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1971, senere tilbygget med ekstra stue og overbygd terrasse mot syd, samt inntilbygget garasje, carport og bod. Tilbygget er også tegnet av arkitekt, og resultatet er en innholdsrik familiebolig med en gjennomtenkt og spennende planløsning, preget av åpne soner, flott lysinnslipp og god takhøyde. Boligen har noe moderniseringsbehov.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjeldsetlia med nærhet til friluftsområder i Svartholtet. Kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt ca. 1,4 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæringsskjema	90
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 36 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 87 m²

Beskrivelse: Trapperom/gang, bad, badstue, 2 soverom, entré, 3 boder og kjølerom.

1. etasje

BRA-i: 145 m²

Beskrivelse: Entré, gang, spisestue, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

BRA-e: 21 m²

Beskrivelse: Utvendig bod og garasje.

TBA: 36 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Redskapsbod

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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. 1 003,1m². Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og busker/hekk. Asfaltert innkjøring og gårdsplass. Delvis skrånet tomt med noen flate partier.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområdet på Fjeldsetlia. Ca. 1,4 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Fra eiendommen er det kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler.

Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturner. Svartholtet har også oppkjørte skiløyper på vinterstid, samt løyper opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter.

Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved og ca. 3,4 km til togstasjonen på Vestad.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1971.

Enebolig oppført med 1.etasje og kjeller. Opplyst påbygd med stue, bod, soverom og carport. Kjellergulv er støpte. Støpte grunnmurer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Soverom 1.etasje med stubbloftkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning og liggende. Saltak takkonstruksjon tekket med takpanner. Renner og nedløp av metall. Ildsteder tilknyttet teglpipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Garasje og bod:

Inntilbygget carport som er asfaltert innvendig. Garasje asfaltert innvendig. Yttervegger oppført i bindingsverk. Innvendig kledd med gips. Leddport i metall med portåpner. Innlagt lys og strøm. Det registreres sprekker i asfalt.

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Gulv med stubbloftkonstruksjon. Vegger oppført i bindingsverk. Innvendige overflater med spongulv, vegger med trepanel og himling med gips. Innlagt lys og strøm. Plassbygget tredør. Fundamenter må utbedres.

Frittstående redskapsbod. Ukjent fundamentering. Innvendig gulv med terrassebord. Vegger med liggende kledning. Saltak tekket med metallplater. Dobbeldør i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.07.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Drenering: Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Det registreres manglende topplst. Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast i disse områdene. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

* Grunnmur og fundament: På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Det registreres avskalling på støpte søyler. Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse under bod, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser. Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med tornebusker/ konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader der.

* Kryp kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i kryp kjelleren er delvis løsnet. Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

* Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

* Balkong, terrasse, platting: Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det registreres skjevheter i konstruksjonene. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store. Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke. Det registreres mindre råteskader på enkelte bord.

* Vinduer og dører: Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres flere punktert glass i 1. etasje. Vinduer er ikke vasket. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres defekte tettelisten. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Vinduer montert for nærme terreng.

* Yttervegger: Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endeved.

* Renner og nedløp: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Takrenner er tette og må renses. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et

symptom på frostspreng.

* Takkonstruksjon: Ikke registrert utettheter på undertak/himling. Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Luftespalter med smale åpninger.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres kraftig knirk i gulv flere steder i 1.etasje. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1.etasje. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

* Ilsted/Skorstein: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Forholdet indikerer kondensering i pipeløpet, noe som over tid kan gi skader på murverket. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er rust i beslag rundt pipa. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Mindre sår og hakk i benkeplate. Avstegning for oppvaskmaskin fremstår defekt. Fliser i benkerygg med stedvis boom og mindre sprekker ved fuger. Stedvis manglende silikonfuge i overgang benkeplate/vegg.

* Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløpsrør. Innvendige og utvendige avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste). Det registreres irr på rør og koblinger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Varmesentral: Det er ikke kjent eller opplyst om det er noen oljetank på eiendommen. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på

luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Det registrert noe gjenstående arbeid ved luftventiler i grunnmur. Luftespalte i kjølerom uten netting.

* Våtrom: Sokkel: Lokalt fall i dusjsonen. Varierende fallforhold. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

* Øvrig: Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

* Øvrig: Spesialrom: Det registreres en del kva på trekledning i badstuen. Registrert salutslag på gulv. Kjøleaggregatet fremstår som eldre type og er ikke nødvendigvis energieffektivt etter dagens norm. Funksjonen og levetiden nærmer seg slutten.

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

* Utstyr på tak: Oppsummering: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

* Trapp: Utvendig: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Terrengmur i trappen med skjevheter og råte. Trappen har en del slitasjegrad. Råteskader i treverket i veggene og strukturen rundt trappen. Trappen mangler stedvis rekkverk.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer i 1.etasje. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Anlegget har utidsmessige løsninger som skrusikringer og ujordete stikkontakter. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

* Varmtvannsbereder: Støpsel er brunnsvidd pga varmgang. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

* Våtrom: Bad 1.etasje: Bad i 1.etasje har oppnådd en høy alder. Overflate gulv med belegg. Vegger med fliser. Himling med malte plater. Innredning med heldekkende servantplate, to vasker med 1-greps blandebatteri. Etablert badekar og dusjkabinett.

Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Mekanisk vifte. Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ikke adkomst til sluk under dusjkabinett. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. * Øvrig: Innvendige overflater: Det registreres sprekker i fliser. Det ble registrert «bom» i gulvfliser på kjøkken og under ildsted. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisfuger. Det registreres kraftig knirk/nedbøy i parketten ved vedovn. Det registreres slitasje på gulv. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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, fukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bekk på tomta flommet over, lekkasje inni kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt belegg, gravd nytt dreneringsrør.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort.

Beskrivelse: 04/2012 etter flom.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hele kloakksystemet ble gjort rent.

2.3 Hvem ble arbeidet utført av?

Beskrivelse: Harviken Bygg og Flagstad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pga. bekken før oppgradering av drenerør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert luftespalte på taket.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Service på varmepumpe (fra 2014) fast service 2 år (HRE).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert snøfangere, rekkverk ned til kjeller utgang.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert utgangsdør i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skaderapport etter flom i 2012.

Tilleggs kommentar:

Fikk tillatelse til å grave gjennom naboens eiendom for nytt drenerør. Kommunale kummer/vann-avløp har blitt utbedret av kommunen, for å unngå ny flom.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1971, som senere er tilbygget etter nye arkitekttegninger.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue/stue, nedsenket stue med utgang til terrasse, 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrasse og bad/vaskerom.

Kjeller: Gang/trapperom, 2 rom innredet som soverom, badrom med badstue, kjølerom, diverse kjellerrom/boder og bod med utgang.

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod. Boligen har også inntilbygget garasje og carport.

I tillegg er eiendommen bebygd med en redskapsbod på ca. 7m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I inntilbygget garasje og carport, eller biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2003, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2023.

Feiling ble utført siste gang den 16.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 19.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Det er opplyst om service av varmepumpen i 2024. Vedfyring med åpen peis og vedovn i stue/spisestue i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i stue, ett soverom og begge badrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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 3 490 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 16 595,50,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 38 kubikk): Kr. 931,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 38 kubikk): Kr. 1 149,50,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 3 140,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 126,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 24,50,- per kubikk for vann og kr. 30,25,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 966 782,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 867 128,- 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 30, bruksnummer 679 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Forbud mot næringsvirks., tinglyst den 29.10.1971, dagboknummer 5096.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 29.10.1971, dagboknummer 5096. Bestemmelser om veg/vann/kloakk/elektriske ledninger m.v.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av stue i 1995, samt ferdigattest for tilbygg bod, carport, garasje og tak i 1995.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1972. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: Puss i kjeller, beising utvendig på 3 vegger, litt planering, trapp fra tram ved terrasse-utgang til terreng, friskluft-tilførsel til klosett. Det er ukjente hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1971, fra 1984 ifbm. tilbygg av stue

og fra 1995 ifbm. bod, garasje, carport og overbygget inngangsparti med svalgang og tak. I byggetegninger er rommene i kjelleren definert som hobby evt. fyrrom, kjellerstue & aktivitetsrom, vask/dusj, omkledding, badstue og mat. Dette samsvarer ikke med dagens innredning av kjelleretasjen. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. I kjelleren er det kun deler av baderommet og badstuen som samsvarer med tegningen og som er godkjente for varig opphold. Øvrige rom i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men rommene er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport grunnet 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.

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fjeldset, Fjeldsetlia" fra 1969.

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

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.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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

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

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

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.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% 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 og tinglysing av sikringsobligasjon (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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

10.09.2025



En stor, hyggelig og frodig eiendom med skjermet hage og sentral beliggenhet - her får du en perfekt kombinasjon av privatliv og nærhet til alt du trenger!



Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1971, senere tilbygget med ekstra stue og overbygd terrasse mot syd, samt inntilbygget garasje, carport og bod. Tilbygget er også tegnet av arkitekt.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjeldsetlia med nærhet til friluftsområder i Svartholtet. Kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt ca. 1,4 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Du ønskes velkommen inn via en overbygget svalgang med terrassebord og lysmalt rekkverk. Eiendommen er også bebygd med en praktisk redskapsbod på ca. 7m².



Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod med ytterligere lagringsmuligheter. Boligen har en original og solid ytterdør av Teak med klassisk og tidløs design.



Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn til de store og flotte oppholdsrommene som består av stue/spisestue med peis, kjøkken og nedsenket stue med utgang til terrasse.



Dette er en innholdsrik familiebolig med en gjennomtenkt og spennende planløsning, preget av åpne soner, flott lysinnslipp og god takhøyde.



Kjøkkeninnredningen har en praktisk utforming som sørger for god skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot stuen er tilrettelagt for matserving, og overskapene har glassdører på begge sider.



Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i hverdagen.



Spisestuen ligger på samme plan som kjøkkenet og har en flott åpen peis. Her kan du invitere venner og familie på hyggelige selskap foran peisen. Du kan også dekke opp til fest med et ordentlig langbord!



Boligen er arkitekttegnet, og har en funksjonell planløsning med store vindusflater, god takhøyde og en luftig atmosfære.



Boligen er senere tilbygget med en ekstra stue, som også er tegnet av arkitekt.



Den tilbygde stuen som er nedsenket, har flere store vindusflater og god takhøyde som gir en luftig romfølelse.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Det er opplyst om service av varmepumpen i 2024.



Fra stuen er det utgang til en fin og solrik terrasse mot syd. Terrassen er overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold. Dette er en nydelig plass for lange og late sommerdager! Her sitter du også lunt og skjermet for vær og vind.



Her ligger alt til rette for et godt familieliv - med stor og solrik hage, trygge omgivelser og kort vei til både barnehager og skoler!



Fra det ene soverommet er det utgang til en koselig terrasse mot vest. Terrassen har terrassebord på gulv og trapp ned til hagen. Det er også montert markise.



Hagen er en stor, grønn og skjermet oase - perfekt for privatliv og ro.



Soverom 1 er det største soverommet i boligen - et naturlig hovedsoverom.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rikelig med oppbevaringsplass i to store garderobeløsninger.



Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom med utgang til den vestvendte terrassen og hagen. På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Boligen fremstår med noe moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Stort og lyst bad/vaskerom i 1. etasje. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapporten og må totalrenoveres.



Lys baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, speil med belysning over og høyskap på begge sider.



Baderommet har belegg på gulv, elektriske varmekabler, fliser på veggene og mekanisk vifte.



Baderommet er også utstyrt med badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Vi tar turen ned til kjelleren!



Rom innredet som hobbyrom/soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet er av god størrelsen med plass og er utstyrt med et garderobeskap som medfølger i handelen. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som oppholdsrom/soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Baderommet i kjelleren er opplyst at ble pusset opp i 2012 etter en vannlekkasje.



Baderommet har belegg på gulv, elektrisk gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Fra baderommet er det adkomst til en badstue med plassbygde sittebenker og badstueovn.



Baderommet er utstyrt med servantskap, speilskap med belysning over, dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj, gulvstående toalett og utslagskum.



I kjelleren er det også kjølerom, diverse kjellerrom/boder og bod med utgang.

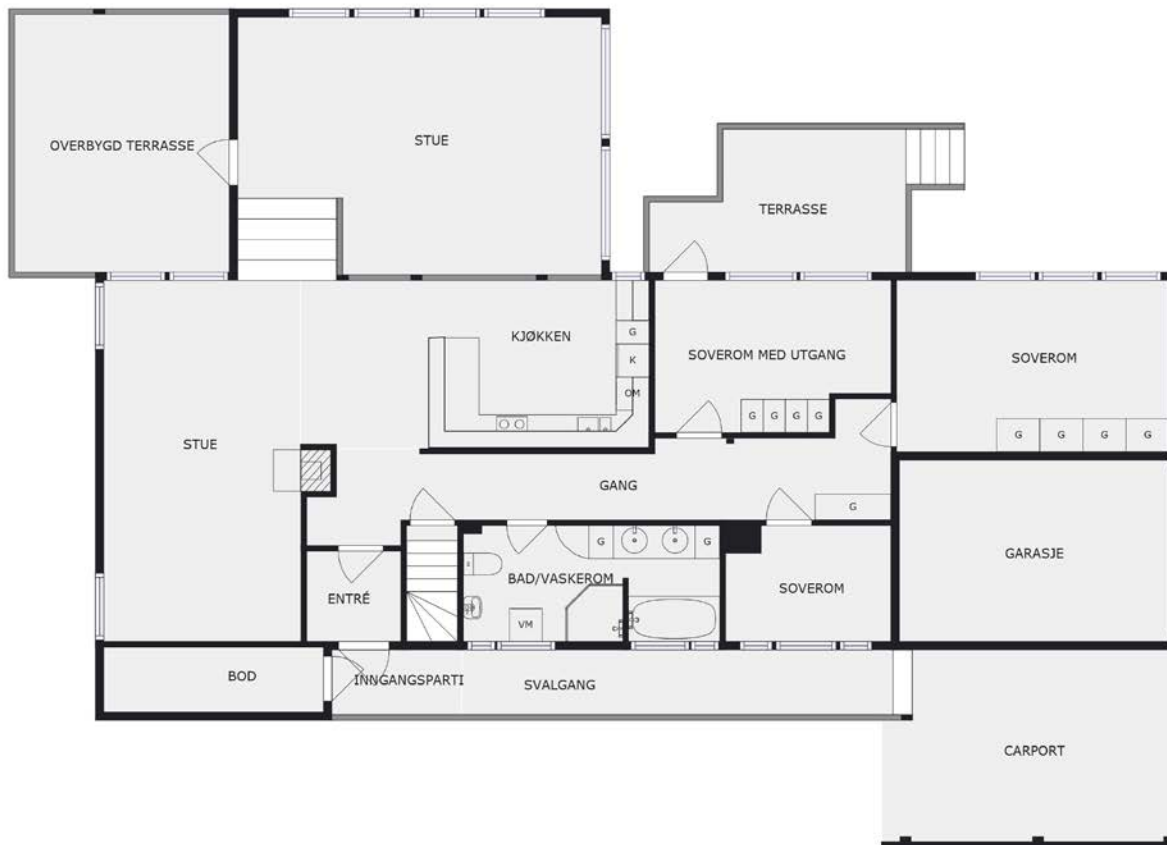


Hagen er opparbeidet med plen, beplantning og busker/hekk. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjeldsetlia med nærhet til friluftsområder i Svartholtet. Kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt ca. 1,4 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

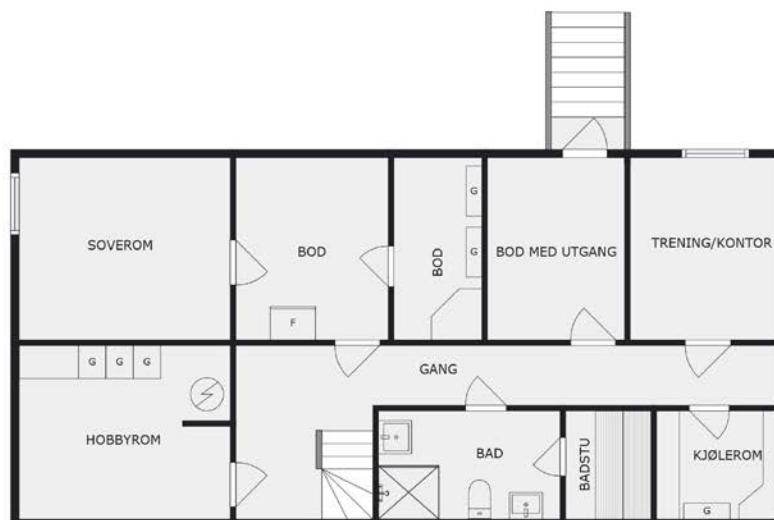
1. etasje



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.

Kjeller



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

Trygve Lies veg 13 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

BRA: 253 m²

BRA-i: 232 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

24

TG-3

6

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 30 BNR: 679

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no
41544653

Trygve Lies veg 13
2414 Elverum

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33529>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Utvendig

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Terrengmur i trappen med skjevheter og råte.

Trappen har en del slitasjegrad. Råteskader i treverket i veggene og strukturen rundt trappen.

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trappen står foran en god del vedlikehold.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer i 1.etasje.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger som skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Støpsel er brunnsvidd pga varmgang.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereeder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Bad i 1.etasje har oppnådd en høy alder. Overflate gulv med belegg. Vegger med fliser. Himling med malte plater. Innredning med heldekkende servantplate, to vasker med 1-greps blandebatteri. Etablert badekar og dusjkabinett. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Mekanisk vifte.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ikke adkomst til sluk under dusjkabinett. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres sprekker i fliser. Det ble registrert «bom» i gulvfliser på kjøkken og under ildsted. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisfuger.

Det registreres kraftig knirk/nedbøy i parketten ved vedovn. Det registreres slitasje på gulv.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplis.

Pga tilleggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast i disse områdene.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Topplis må etableres der dette mangler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det registreres avskalling på støpte søyler.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse under bod, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med tornebusker/ konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader der.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Fundamentering under bod med utvendig adkomst må utbedres.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubloftplater med utettheter.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Anbefalte tiltak

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lokale utbedringer av stubbloftplater må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonene.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke. Det registreres mindre råteskader på enkelte bord.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres flere punktert glass i 1.etasje. Vinduer er ikke vasket. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres defekte tettelisten. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Vinduer montert for nærme terreng.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Noe varierende utførelse av malebehandling ved endeved.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Takrenner er tette og må renses. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking.

Utbedring av nedløpsrør med skader må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke registrert utettheter på undertak/himling.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter med smale åpninger.

Anbefalte tiltak

Lifting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det er mindre bulker i takplater. Rustdannelser registrert på beslag og tekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres kraftig knirk i gulv flere steder i 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1.etasje.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Forholdet indikerer kondensering i pipeløpet, noe som over tid kan gi skader på murverket.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Mindre sår og hakk i benkeplate. Avstegning for oppvaskmaskin fremstår defekt. Fliser i benkerygg med stedvis boom og mindre sprekker ved fuger. Stedvis manglende silikonfuge i overgang benkeplate/vegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 pga alder på vifte.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trappen står foran en god del vedlikehold.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige og utvendige avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste).

Det registreres irr på rør og koblinger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent eller opplyst om det er noen oljetank på eiendommen.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med utskifting av varmepumpe med tiden pga alder.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det registrert noe gjenstående arbeid ved luftventiler i grunnmur. Luftespalte i kjølerom uten netting.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Gjenstående arbeid ved ventiler i grunnmur må påregnes.

Våtrom: Sokkel

Oppsummering av overflater

Lokalt fall i dusjonen. Varierende fallforhold. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det påvist manglende silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det påvist manglende bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det er manglende oppbrett på gulvbelegg ved døråpning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring av bunnlist og silikon under baderomsplater må påregnes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Spesialrom

Oppsummering

Det registreres en del kva på trekledning i badstuen. Registrert salutslag på gulv.

Kjøleaggregatet fremstår som eldre type og er ikke nødvendigvis energieffektivt etter dagens norm. Funksjonen og levetiden nærmer seg slutten.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med utbedringer/utskiftninger pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Sokkel

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2.12 på soverom i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
14.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Sigmund Kullerud

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Trygve Lies veg 13, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 679

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1971 - Kilde: Eiendomsverdi.no

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført med 1.etasje og kjeller. Opplyst påbygd med stue, bod, soverom og carport. Kjellergulv er støpte. Støpte grunnmurer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Soverom 1.etasje med stubbloftkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning og liggende. Saltak takkonstruksjon tekket med takpanner. Renner og nedløp av metall. Ildsteder tilknyttet teglpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca 1 003 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Delvis skrånet tomt med noen flate partier. Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass. Tomt opparbeidet med plen, beplantning og busker/hekk. Normale lys og solforhold.

PARKERING

Parkering i garasje, oppstillingsplass og carport.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn og vedovn etablert i stue 1. etasje. Luft til luft varmepumpe montert i stue 1. etasje. Opplyst elektrisk gulvvarme i stue, ett soverom og bad 1. etasje. Panelovner.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	253	232	21	0	36
Redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	260	232	28	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	166	145	21	0	36
U. etasje	87	87	0	0	0
Totalt m²	253	232	21	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	166	145	21	Entre, gang, spisestue, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.	Utvendig bod og garasje.
U. etasje	87	56	31	Trapperom/gang, bad, badstue, soverom 1, soverom 2 og entre.	3 boder og kjølerom.
Totalt m²	253	201	52		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Synlig knotteplast mot sør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Eier opplyser om at det har blitt gjennomført lokale tiltak, alder ukjent.

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

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

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplst.

Pga tilleggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast i disse områdene.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgard 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Topplst må etableres der dette mangler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Støpt betonggulv i kjeller, ukjent vedrørende fuktsikring.

Søyer/pilarer mot nord. Begrenset adkomst for kontroll. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det registreres avskalling på støpte søyer.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse under bod, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med tornebusker/ konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader der.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Fundamentering under bod med utvendig adkomst må utbedres.



6.3 Krypkjeller



Beskrivelse

Soverom og bod med utvendig adkomst står på pilarer og har en åpen krypkjeller.

Tornebusker og beplantning hindrer sikt. Lite avstand mellom krypkjeller og terreng under soverom. Begrenset besiktigelsesmuligheter.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lokale utbedringer av stubbloftsplater må påregnes.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Opplyst rennovert deler av sokkeletasjen etter vannlekkasje i 2012.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Balkong med adkomst fra soverom er opphengt på husveggen. Fundamentert på lettklinkerblokker. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med liggende bord og toppbord. Elektrisk markise.	
Overbygget terrasse med adkomst fra stue. Ukjent fundamentering. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
Svalgang ved inngangsparti. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonene.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke. Det registreres mindre råteskader på enkelte bord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Teak ytterdør i 1.etasje. Malte innerdører. Innerdører intre.

Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 1971 - 1984.

Terrassedør med 2-lags glass, produksjonsår 1988. Eldre terrassedør på soverom med 2-lags glass.

Inngangsdør til sokkel med 3-lags glass, produksjonsår 1978.

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 1983 - 1984 .



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres flere punktert glass i 1.etasje. Vinduer er ikke vasket. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres defekte tettelisten. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Vinduer montert for nærme terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikøkonomisk synspunkt.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endeved.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.	

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall. Enkelte nedløpsrør med drensrør montert på utkast. Ett drensrør opplyst ført videre i til kum og et drensrør ført til veigrøfta.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Takrenner er tette og må renses. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking. Utbedring av nedløpsrør med skader må påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak på limtre. Luftespalter uten fluenetting.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ikke registrert utettheter på undertak/himling.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter med smale åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Taktekking

Type tekking

Annet

Tak tekket med takpanner. Opplyst tekking fra ca 1998.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst tekking fra ca. 1998

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det er mindre bulker i takplater. Rustdannelser registrert på beslag og tekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.



6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte, ukjent vedrørende fuktsikring.

Stue med støpt plate på mark. Etasjeskille over kjeller med trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres kraftig knirk i gulv flere steder i 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1.etasje.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis

Fliser under og foran ildsted.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er observert sotvann under sotluke på teglpipe. Forholdet indikerer kondensering i pipeløpet, noe som over tid kan gi skader på murverket.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Mindre sår og hakk i benkeplate. Avstegning for oppvaskmaskin fremstår defekt. Fliser i benkerygg med stedvis boom og mindre sprekker ved fuger. Stedvis manglende silikonefuge i overgang benkeplate/vegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte. Opplyst at vifte er plassert på taket.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 pga alder på vifte.

6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2.12 på soverom i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Malt/vinylbelagt tett trapp mellom etasjer fra byggeår. Vanger, inntrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja



Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trappen står foran en god del vedlikehold.

6.17 Trapp: Utvendig

Beskrivelse	
Utvendig trapp/nedgang til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Terrengmur i trappen med skjevheter og råte.	
Trappen har en del slitasjegrad. Råteskader i treverket i veggene og strukturen rundt trappen.	
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trappen står foran en god del vedlikehold.	
Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Opplyst om kommunalt avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Flaggstad har spylt avløpsrør fra bad og bod i sokkeletasjen i juli 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige og utvendige avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Vanninntak, vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjeller. Rør med kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste).

Det registreres irr på rør og koblinger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringsskap plassert i gang 1.etasje. Sikringsskap med skrusikringer, jordfeilbryter og automat. Sikringsskap med måler, skrusikringer og jordfeilbryter i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst om installasjoner i kjeller utført etter lekkasje. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

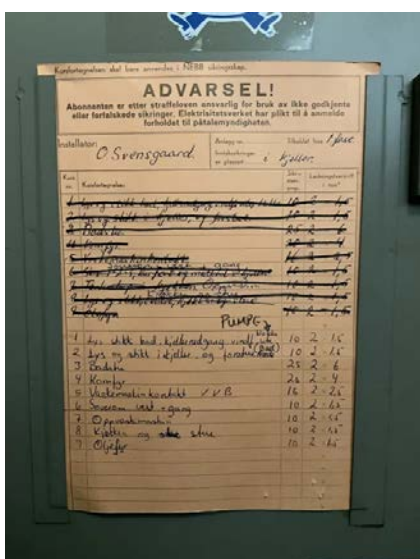
Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei





Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer i 1.etasje.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger som skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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 bygningssakkyndig 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.taksmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Varmesentral



Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst om jevnlig service på pumpe.

Når var siste service på anlegget?

Opplyst om service i 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det er ikke kjent eller opplyst om det er noen oljetank på eiendommen.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med utskifting av varmepumpe med tiden pga alder.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1993

Størrelse

287 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei



Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Støpsel er brunnsvidd pga varmgang.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det registrert noe gjenstående arbeid ved luftventiler i grunnmur. Luftespalte i kjølerom uten netting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Gjenstående arbeid ved ventiler i grunnmur må påregnes.

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad i 1.etasje har oppnådd en høy alder. Overflate gulv med beleg. Vegger med fliser. Himling med malte plater. Innredning med heldekkende servantplate, to vasker med 1-greps blandebatteri. Etablert badekar og dusjkabinett. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Mekanisk vifte.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ikke adkomst til sluk under dusjkabinett. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.25 Våtrom: Sokkel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad opplyst fra 2012, rennovert etter vannlekkasje i kjeller.

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Lokalt fall i dusjsonen. Varierende fallforhold. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det påvist manglende silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det påvist manglende bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det er manglende oppbrett på gulvbelegg ved døråpning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring av bunnlist og silikon under baderomsplater må påregnes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Innfellbare dusjveggen, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

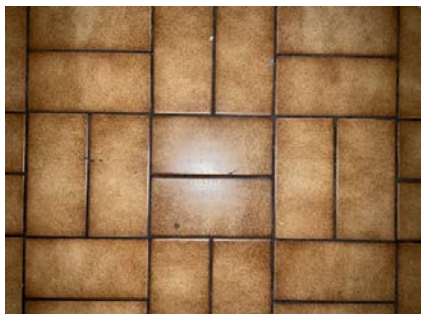
TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vegg til vegg teppe, parkett, fliser og belegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, malt mur, sponplater, trepanel, malt strie og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det registreres sprekker i fliser. Det ble registrert «bom» i gulvfliser på kjøkken og under ildsted. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisfuger.

Det registreres kraftig knirk/nedbøy i parketten ved vedovn. Det registreres slitasje på gulv.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes.

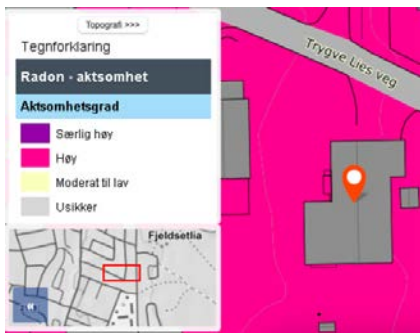
Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.28 Øvrig: Spesialrom



Beskrivelse

Badstuedør av glass. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Badstueovn.

Kjølerom i kjeller med belegg på gulv. Trepanel på vegger og i himling.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres en del kva på trekledning i badstuen. Registrert salutslag på gulv.

Kjøleaggregatet fremstår som eldre type og er ikke nødvendigvis energieffektivt etter dagens norm. Funksjonen og levetiden nærmer seg slutten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med utbedringer/utskiftninger pga alder.





6.29 Øvrig: Garasje og bod.



Beskrivelse

Inntilbygget carport som er asfaltert innvendig. Garasje asfaltert innvendig. Yttervegger oppført i bindingsverk. Innvendig kledd med gips. Leddport i metall med portåpner. Innlagt lys og strøm. Det registreres sprekker i asfalt.

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Gulv med stubbloftkonstruksjon. Vegger oppført i bindingsverk. Innvendige overflater med spongulv, vegger med trepanel og himling med gips. Innlagt lys og strøm. Plassbygget tredør. Fundamenter må utbedres.

Frittstående redskapsbod. Ukjent fundamentering. Innvendig gulv med terrassebord. Vegger med liggende kledning. Saltak tekket med metallplater. Dobbeldør i tre.





6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EiendomsMegling, Kolverum AS		Oppdragsnr.	1211250169
Adresse	Storgata 15			
Postnr.	2408	Sted	Kolverum	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? 1996 Hvor lenge har du bodd i boligen? 22.9 Mnd				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? JERNBANENS BANK				
Polise/avtalenr. 2518 460				
Selger 1 Fornavn (Gjensidige)		Etternavn		
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BEKK PÅ TOMTA FRONMET OVER, LEKKASJE INN I KJELLER
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT BELEG, GRAVD NYTT DRENERING RØR
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 04 / 2012 ETTER FÅDM
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse HELE KLOAKK SYSTEMET BLE GJORT RENT
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse HARVIKEN BYGG OG FLAGSTAD
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MONTERE SNØFANGERE, REKKER OG NEDTILHØYER
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse MONTERT UTGANGSDØR I KJELLER
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse SKADERAPPORT ETTE FØR I 2012
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
- ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

FIKK TILHØRSENSE TIL Å GRAVE GJENNOM NABOENS EIENDOM FOR NYTT PRENSRØR. KOMMUNEN KUNNER/VANN-AVAVP HAR BLI'T UTBEDRET AV KOMMUNEN, FOR Å UNNGÅ NY FØR

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 03.09 / 25

Sted Blum

Signatur selger 1:

Jør Kalleved

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Trygve Lies veg 13 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

C J Hambros veg Linje B61, 812	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	16 min 1.5 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	17 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 3.3 km
Elverum videregående skole 800 elever	15 min 1.4 km
Terningen Arena	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

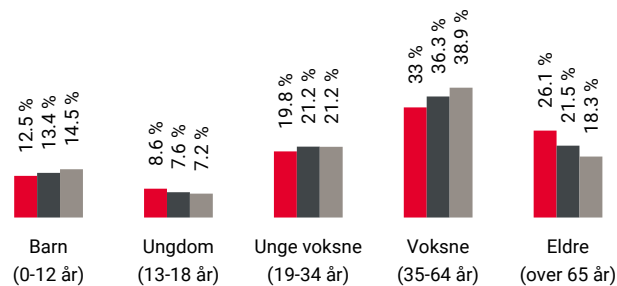
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min 0.5 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	7 min 0.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	6 min 0.6 km
Meny Elverum	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	J nygaardsvoldv. ball-løkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Mastmoen ball-løkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Feel24 Elverum	19 min	🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	20 min	🚶

Boligmasse

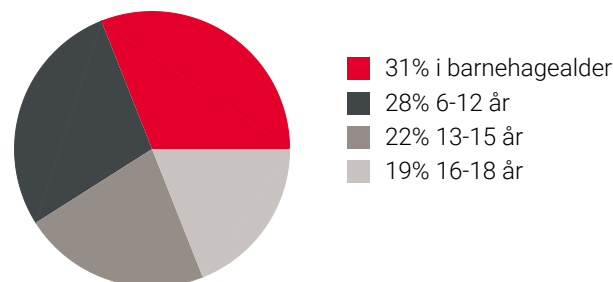


69% enebolig
9% rekkehus
15% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

🛒	Kremmertorget Kjøpesenter	16 min	🚶
🏪	Boots apotek Kremmertorget	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

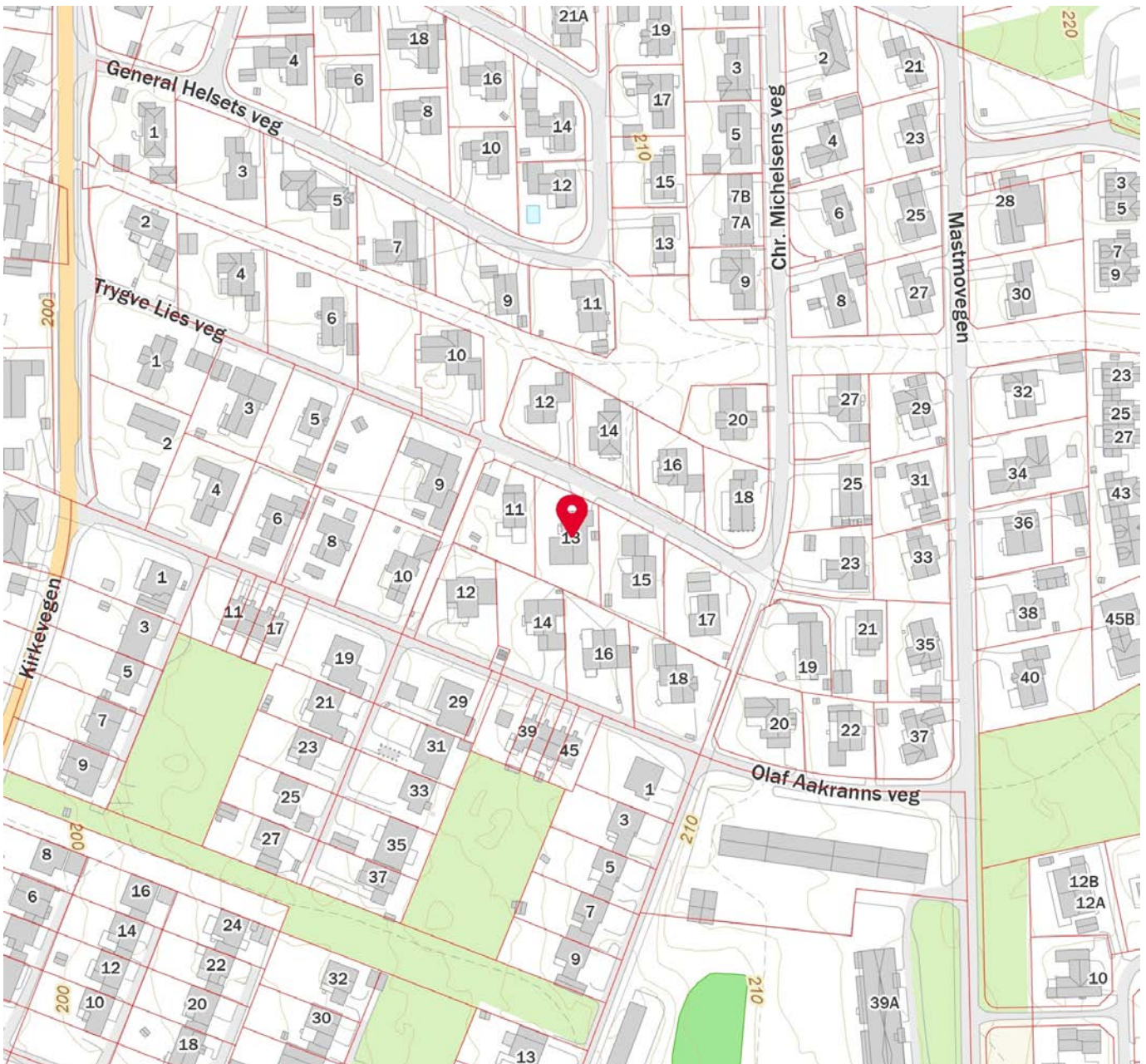
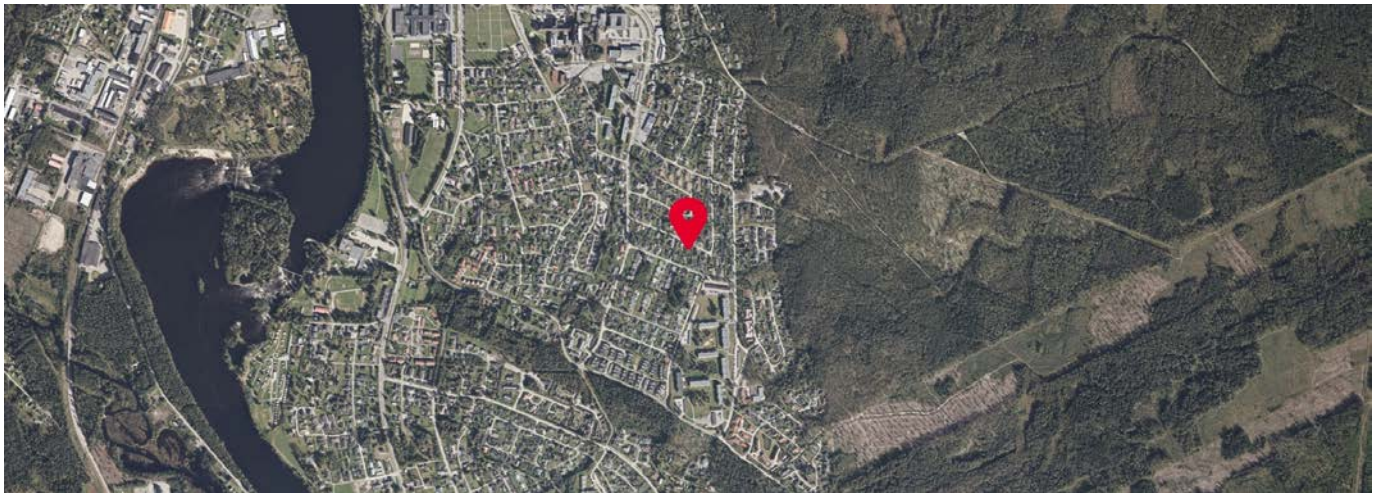


0% 45%

Fjeldsetlia
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. PLUSdekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Trygve Lies veg 13
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre