



aktiv.

Mobergvegen 197, 2410 HERNES

**Gårdsbruk med nydelig utsikt og
ca. 515,3 daa produktiv skog.
Sjarmerende tun med enebolig,
låve, uthus og bakstehus!**



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 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 98 740,-
Total ink omk.: Kr 3 798 740,-
Selger: Kjetil Woldstad Sjøflot
Eirin Woldstad Sjøflot

Salgsobjekt: Gårdsbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 282/760 kvm
Tomtstr.: 562 175.1 m²
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 5
Gnr. 140, bnr. 4
Gnr. 132, bnr. 7
Gnr. 132, bnr. 8
Gnr. 132, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1211240433

Din nye gård?

Velkommen til Moberget gård i Nordskogbygda!

Et sjarmerende gårdsbruk på totalt ca. 562,1 daa som består av ca. 515,3 daa produktiv skog og ca. 34,7 daa fullfyrka jord. Tunet som ligger i åpne og landlige omgivelser er på ca. 8,2 daa. Eneboligen ble antatt bygget på slutten av 1800-tallet, tilbygget i 1947 og påbygget med 2. etasje i 1980. Den store boligen har i dag en god planløsning med flere oppholdsrom og 5/6 soverom. Tunet er også bebygget med en stor låve på 360m², et uthus på 69m² og et bakstehus på 49m².

Moberget gård ligger i et landlig skog- og landbruksområde i Nordskogbygda, ca. 19 km fra Elverum sentrum. Friarealer i umiddelbar nærhet med gode turmuligheter sommer og vinter. Her bor du usjenert og rolig med gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Gårdskart	88
Egenerklæringsskjema	89
Nabolagsprofil	94
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 282 m²

BRA - e: 478 m²

BRA totalt: 760 m²

TBA: 39 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 58 m²

Beskrivelse: Trapperom, teknisk rom og 3 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 117 m²

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

TBA: 39 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 107 m²

Beskrivelse: Gang, 5 soverom, tidligere bad, tenkt bad, bod og kott (ikke måleverdig).

Låve

1. etasje

BRA-e: 246 m²

Beskrivelse: Bod og 5 lagerrom.

2. etasje

BRA-e: 114 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 69 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Bakstehus

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Beskrivelse: Baksterom og vedskjul.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

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

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

Kott i 2. etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2 m².

Åpen balkong med adkomst ifra 2. etasje er ikke oppmålt. Ytterdør ved kledd med isolasjon/plast ved befaring.

2. etasje:

BRA (måleverdig areal): 107 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 14 m².

GUA (gulvareal): 121 m².

Takstmanns kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Areal 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 «Ferdiggattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på totalt ca. 562 175,1m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Hageanlegg opparbeidet med plen, variert beplantning, bringebær og solbær.

Gnr. 132, bnr. 5 består av 2 teiger med et beregnet areal på ca. 158 270,8m² og ca. 299 544,5m².

Gnr. 140, bnr. 4 består av 2 teiger med et beregnet areal på ca. 60 374,7m² og ca. 43 985,1m².

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

I henhold til digitalt gårdskart fra Nibio er eiendommen på totalt 562,1 daa som består av:

* Fulldyrka jord: ca. 34,7 daa

* Skog (høy bonitet): ca. 301,7 daa

* Skog (middels bonitet): ca. 195,3 daa

* Skog (lavbonitet): ca. 18,3 daa

* Uproduktiv skog: ca. 0,9 daa

* Jorddekt fastmark: ca. 3 daa

* Bebygg, samf.: ca. 8,2 daa

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

Beliggenhet

Moberget gård ligger i et landlig skog- og landbruksområde i Nordskogbygda, ca. 19 km fra Elverum sentrum. Her bor du usjenert og rolig med gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakker naturlandskap!

Det er fine friarealer i umiddelbar nærhet med gode turmuligheter sommer og vinter. Fra eiendommen er det også kort veg til Bergesjøen, med badestrand, turområder og fine forhold for fiske og kanopaddling. For deg som er jeger er det muligheter for småvilt- og rådyrjakt i området.

Fra eiendommen er det ca. 12 km til både Hemes og Sørskogbygda hvor det er barnehage og barneskole. I Hemes er det et godt idrettsmiljø for både barn og ungdom. Hemes Idrettslag har aktive lag innen fotball, håndball, langrenn og

skiskyting. I Hernes er det i tillegg mye aktivitet for de yngste på Varden på vinterstid med skikarusell og trening.

Det er ca. 17 km til Ydalir med bla. matbutikker, flere store butikkjeder, barnehage og barneskole. Fra Ydalir er det ytterligere ca. 2 km til Elverum sentrum med butikker, kaféer, restauranter og andre byfasiliteter, i tillegg til ungdomsskole og videregående skole.

Det er ca. 66 km til Trysilfjellet som byr på en rekke ulike aktivitetsmuligheter gjennom hele året med fantastiske langrennsløyper og Norges største alpinanlegg på vinterstid. Det er videre anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet, samt nye løyper både for stisykling, terrengsykelpark og downhill. Her er alle muligheter for en aktiv familie.

Bygningsakkyndig

Sørje Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Antatt bygget på slutten av 1800-tallet.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Ikke observert grunnmurspløst. Drenering og fuktisikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Del med blindkjeller. Byggegrøp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmurspløst. Takvann ført til terreng. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Del med blindkjeller. Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Beslag i gradrenner. Takstige. Montert del med snøfangere. 1.etasje: Yttervegger antatt av tømmer. Utvendig kledd med tømmermannpanel. 2.etasje: Boligytervegger antatt av bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1994, 2000 og 2014. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Kjeller: Panelt ytterdør. 1.etasje: Ytterdør med glassfelt. Montert katteluke. Terrassedør

med 2 lags isolerglass. 2.etasje: Ytterdør til balkong er dekket med isolasjon og plast. Balkong er ikke besiktiget. Eier opplyser: Utett i overgang dørkarm/dørblad til ytterdør i 2.etasje.

Veranda ved inngang. Fundamentert på naturstein. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 5 m². Adkomst til terrasse fra stue. Bygget ny terrasse i 2023. Eldre fundamenter. Utført av: egeninnsats. Fundamentert på lettkinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord. Areal på ca. 34 m². Åpen balkong i 2.etasje er ikke besiktiget eller oppmålt. Ytterdør var tildekket med plast/isolasjon ved befaring. Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Strekkmetalltrapp ved inngang.

Låve - Antatt bygget på 1960-tallet.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Del med støpt gulv. Trebjelkelag, uisolert. Overflater med panel. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert. Antatt delvis isolert med flis- og/eller mineralull. Himling med panel. Vinduer med etlags glass. Lys og strøm. Parafinovn i hobbyrom.

Utvendig: Støpte pilarer og kjelleryttervegger. Trepilarer ned på naturstein. Yttervegg kledd med låvepanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Plassbygget ytterdør. Låvebru av trekonstruksjoner. Støpt låvebru. Del med rekkverk av treverk. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med trestolper. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Bygget ny låvebru i 2013. Utført av: egeninnsats.

Avvik: Små hull i bølgeblikkplater. Mangler takrenner og nedløp. Rust på takplatene. Skjevheter i takkonstruksjonen. Råteskade i låvebru. Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring. Råteskader i nederste del av panel. Utvendig panel har behov for vedlikehold. Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Uthus - Antatt bygget på 1960-tallet.

Innvendig: Støpt gulv. Del med jordgulv. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Understøttet med søyler av rundtømmer.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Plassbygget porter.

Avvik: Skjevheter i takkonstruksjon og understøttelse. Solsitt panel, panel har behov for vedlikehold. Det er påvist hull i taktekkning. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Bakstehus - Antatt bygget på 1960-tallet

Innvendig: Gulvflater med malt tregulv. Del med jordgulv. Oppført i bindingsverk, isolert. Overflater med malt panel. Antatt isolert med flis i bakstrom.
Sperretakkonstruksjon. Lys.

Utvendig: Støpt ringmur. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon.
Takkflatene er dekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Panelt ytterdør. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tressøyer. Støpt trapp.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Rust på takplatene. Skjevheter i takkonstruksjon. Ikke etablert undertak. Mangler del med glass i vindu. Skjevheter i utvendig støpt trapp. Utvendig panel har behov for vedlikehold. Eldre bakstestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG) for eneboligen.

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

- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv i gang og soverom (2. etasje).
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på to soverom i 2. etasje.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tett sokkel rundt dusjone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ujevne fuger. Det er påvist hull i vegg.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig

bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

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

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

* Utvendig > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Det er påvist rust på takplatene. Enkelte løse takplater.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rust på sotluke i kjeller. Rennemerker etter sotvann under sotluke. Sprekk i flere fliser under ildsted. Mangler del med fugemasse i flisfuger.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Det er påvist riss/sprekker i flisfuger. Muggsopp i flisfuger. Enkelte montasjemerker.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist dårlig festet vannkran.

* Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Slitt benkeplate. Behov for justering av skapdører. Fuktskjolder i bunnpate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktskjolder i i tregulv under oppvaskmaskin, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er irr på rør. Dårlig trykk på vann.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at

varmteknisk er over 20 år.

* Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Avskallinger i utvendig murpuss.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mangler nedløp ved inngang. Utettheter i takrenner. Må påregne utskifning av nedløp av beslag.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskader i nederste del av tresyler. Råteskadet vindskier.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i stuevindu. Enkelte punkterte isolerglass. Det er påvist sprekker i vindusglass på vaskerom.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er ikke montert rekkverk. Skjevheter i fundamenter.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller/hultaking er derfor ikke nødvendig Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltminaler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Det er påvist fuktmerker i himling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Eier opplyser: Ved store nedbørsmengder/snøsmelting er det påvist fuktinnslag gjennom kjellergulv/kjelleryttervegg.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Gjelder tretrapp til kjeller.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

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

Sammen drag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler membran under fliser på bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Boret ny brønn for vanntilførsel i hus 2014.

Arbeid utført av: Norsk brønnboring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innsig av vann i kjeller ved store regnfall/vår.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Manglet varmeplate bak peis mot veggen på kjøkken, ble installert, utbedret og godkjent.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Feil vannfall på vaskerom, noe skjevhet på gulv i første etasje og noen overfatesprekker i mur på utsiden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har skjedd at det har vært mus mellom yttervegger/innevegger i reisverket i huset og i kjeller.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet ut det elektriske anlegget i store deler v første etasje. Stue, sikringskapet og spisestuen ble det utført arbeid på.

Arbeid utført av: Elverum energi.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved bytte til automatsikringer i huset som gjort i 2014.

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

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

Beskrivelse: Byttet terrasse i 2023. Forsterket under.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygges erstatningshus etter brann på tomt som grenser til skogteig.

Innhold

Moberget gård har et tun på ca. 8,2 mål som er bebygd med en enebolig, en låve, et uthus og et bakstehus.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue, spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom, bad, baderom og vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 5 soverom, tidligere bad, tenkt bad, bod og kott.

Kjeller: Gang/trapperom, teknisk rom og 3 kjellerrom.

Låven har et bruksareal på totalt 360m² som består av flere lagerrom i 1. etasje, samt lagerrom i 2. etasje med adkomst fra låvebru.

Bakstehus har et bruksareal på 49m² og består av bakstestue og vedskjul.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 69m²

Standard

Enebolig - Antatt bygget på slutten av 1800-tallet.

Antatt tilbygget med spisestue mot sørøst i 1947. Påbygget med 2. etasje i 1980.

Låve - Antatt bygget på 1960-tallet.

Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med noe preg av skader,

aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Uthus - Antatt bygget på 1960-tallet.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bakstehus - Antatt bygget på 1960-tallet.

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Imbo og løsøre

TV-dekoder medfølger ikke.

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

Kjølehyjmet, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger, øvrige hvitevarer medfølger ikke. Det gjøres oppmerksom på at kjølehyjmet ikke fungerer som det står nå.

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter til flere biler, traktor mm. Mulighet for å parkere «innendørs» på låve.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 19.06.2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing ble utført siste gang den 27.02.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 27.02.2024.
Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved at røykvarsler mangler i kjeller. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energj

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i kjeller. Vedfyring med peisovn i stue og peisinsats på kjøkkenet. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på vaskerom og badetrom, samt varmefolie i entré i 1. etasje og på tre soverom i 2. etasje.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 30 015 kWh i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 056,- for 2024.

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

* Grunngjeld renovasjon: Kr. 2 005,-

* Restbeholder 190L: Kr. 3 025,-

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

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

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

* Eiendomsskatt: Kr. 3 080,-

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

Kr 368 251,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 5 i Elverum kommune.

Gårdsnummer 140, bruksnummer 4 i Elverum kommune.

Gårdsnummer 132, bruksnummer 7 i Elverum kommune.

Gårdsnummer 132, bruksnummer 8 i Elverum kommune.

Gårdsnummer 132, bruksnummer 11 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

Gnr. 132, bnr. 5:

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 05.06.1885, dagboknummer 900067.

Rettighetshaver: Gnr. 132, bnr. 7 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 02.11.1885, dagboknummer 900068.

Rettighetshaver: Gnr. 132, bnr. 8 i Elverum kommune.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 30.06.1961, dagboknummer 1660. Rettighetshaver:

Elverum e-verk.

* Jordskifte, tinglyst den 30.11.1965, dagboknummer 4700. Grensegangssak 20/1964.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 28.06.1990, dagboknummer 3613.

Rettighetshaver: Gnr. 132, bnr. 10 i Elverum kommune. Eier av eiendommen Holtet bygger og vedlikeholder vegen selv. Videre kan han stenge vegen for uvedkommende trafikk hvis han ønsker det.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 17.10.1995, dagboknummer 5486. Elektriske kraftlinjer.

Rettighetshaver: Elverum e-verk.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 22.07.2004, dagboknummer 4580.

Rettighetshaver: Gnr. 132, bnr. 14 i Elverum kommune. Bestemmelse om parkering.

Bestemmelse om adkomstrett og transport av ved. Med flere bestemmelser.

Gnr. 140, bnr. 4:

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 26.02.1946, dagboknummer 303. Rettighetshaver:

Elverum e-verk.

* Målebrev, tinglyst den 17.03.1989, dagboknummer 1590. Over gnr 227/15 veggrunn.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

Gnr. 132, bnr. 7:

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 05.06.1885, dagboknummer 900067.

Rettighet hefter i Gnr. 132, bnr. 5 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser.

Gnr. 132, bnr. 8:

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 02.11.1885, dagboknummer 900068.

Rettighet hefter i Gnr. 132, bnr. 5 i Elverum kommune.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for restaurering boligbygg i 1982. Det er i denne anmerket mangler i forhold til noe innredningsarbeider gjenstår i entré i 1. etasje samt 1 soverom, kott og bad i 2. etasje.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bebyggelse på eiendommen. 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 ifm. påbygg av 2. etasje. I byggetegninger er det ene soverommet i 2. etasje definert som kott (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom-/areal i tilstandsrapport. Kjelleren fremkommer ikke av tegningene og er derfor heller ikke godkjent for varig opphold. Det er også noe avvik på rominndelingen i boligens 1. etasje og på terrassene som ikke fremkommer av tegningene.

Det er også mottatt byggetegninger av uthuset. Tegningen stemmer ikke med dagens uthus. I tegningen er det en garasje med doble dører, samt to bodrom ved siden av, men i dag er det et stort rom og tre garasjedører. Kan brukes til bil, traktor parkering og redskaper.

Det er ikke mottatt byggetegninger av øvrig bebyggelse på eiendommen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsninger (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovighetsmangler. Konsekvenser av lovighetsmangler 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 inn på privat vei på egen eiendom.

Privat vann fra 70 meter dypt borehull etablert i ca. 2015. Eldre brønn på tomten eller i området er ikke i bruk. Er gravd ned vannledning under jordbakken ifra brønn til låve og enebolig. Mulighet for å koble til vann i låve. Privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tommes hvert 2. år og ble sist tomt 23.09.2024.

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

Regulerings og arealplaner

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

Det 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

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

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

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgjiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

5 000 (Konsesjonsgebyr)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

98 740 (Omkostninger totalt)

113 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 798 740 (Totalpris, inkl. omkostninger)

3 813 840 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 816 640 (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 kjøpssum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 advokat-hjelp 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 4 200/4 600/5 000 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds-pakke inkl. foto (kr 17.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk tinglysning (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle



Et sjarmerende gårdsbruk på totalt ca. 562,1 daa som består av ca. 515,3 daa produktiv skog og ca. 34,7 daa fullfyrka jord.



Tunet som ligger i åpne og landlige omgivelser er på ca. 8,2 daa, og er bebygd med en enebolig, en låve, et uthus og et bakstehus.



Friarealer i umiddelbar nærhet med gode turmuligheter sommer og vinter. Her bor du usjenert og rolig med gode solforhold og fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap!



Eneboligen ble antatt bygget på slutten av 1800-tallet, tilbygget i 1947 og påbygget med 2. etasje i 1980. Den store boligen har i dag en god planløsning med flere oppholdsrom og 5/6 soverom.



Du ønskes velkommen inn via et koselig overbygget inngangsparti. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren som har glassfelt og katteluke.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig entré. Entréen har laminatgulv fra 2011 med varmefolie under og lyse paneplater fra 2011 på veggene.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe, samt ytterligere plass til oppheng, skoskap og kommoder.



Gang/trapperom med doble dører inn til stuen og med skyvedør inn til kjøkkenet.



I hjørnet av stuen er det en peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har heltre furugulv, lysmalte overflater og panel i himlingen.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den flotte utsikten.



Fra stuen har du videre adgang til spisestuen som ligger i en fin delvis åpen løsning med kjøkkenet.



Hyggelig spisestue med god plass til et stort spisebord.



Spisestuen ligger i en fin delvis åpen løsning med kjøkkenet, naturlig adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 34m² som ble bygget i 2023 (eldre fundamenter).



Tunet ligger ca. 440 moh. og har fantastisk flott utsikt over vakkert naturlandskap. Her kan du enkelt finne roen! (selgers private bilde)



Stort vindu mot syd som sørger for rikelig med naturlig lys. Boligen har vinduer fra 2014, 2000 og 1994.



Velholdt heltre kjøkkeninnredning antatt fra starten av 2000-tallet.



Romslig kjøkken med en kjøkkenøy som sørger for god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass.



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



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin, samt integrert kjølehjørne som ikke fungerer som det står nå.



På kjøkkenet er det også en koselig peis med peisinnsett som gir god varme på kaldere høst- og vinterdager.



Soverom 1 ligger i boligens 1. etasje og er i dag innredet som et treningsrom. På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



Lyst flislagt baderom oppusset i ca. 2005. Badetrommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene og et stort vindu som slipper inn naturlig dagslys.



God oppbevaringsplass i baderomsinnredning med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt servant, speil med belysning over vasken samt vegghengte skap.



Baderommet er også utstyrt med dusjnisse med skyvedører og gulvstående toalett.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk separat vaskerom som ble pusset opp i ca. 2005. Vaskerommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lysmalt panel på veggene, innredning med vask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje som ble påbygget i 1980.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 5 soverom, tidligere bad, tenkt bad, bod og kott.



Soverom 2 er et stort rom med tregulv og panel på veggene malt i en sjarmerende grønnfarge.



Soverommet har en koselig nisje som fungerer som en daybed.



Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Det er også adkomst til et praktisk kott med god oppbevaringsplass.



Soverom 3 er av god størrelse og med god plass til ønsket soverommøblement. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som kott i byggetegningene og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.



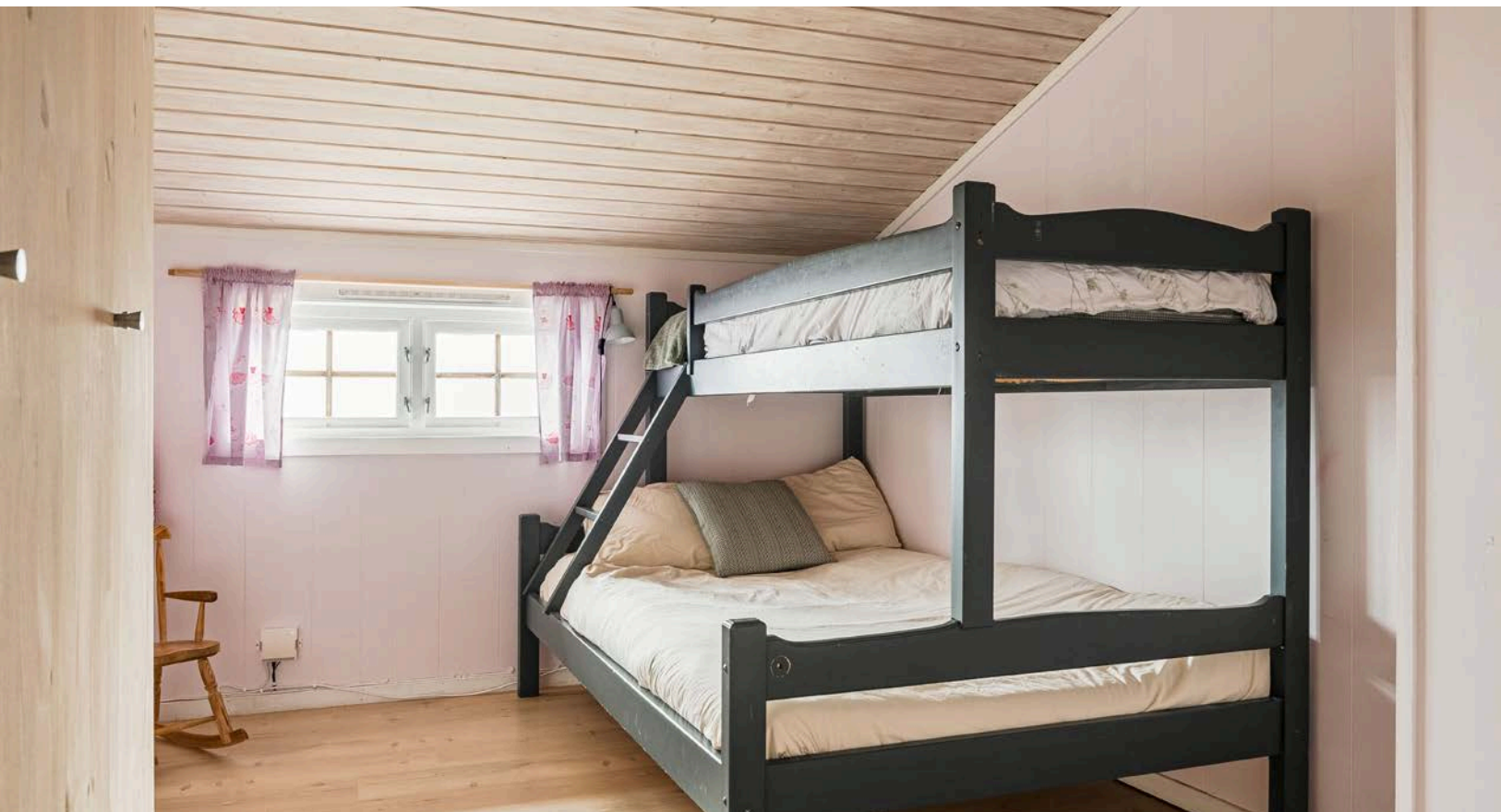
Soverommet har enstavs parkett med varmemefolie under og overflater malt i en nydelig farge. God oppbevaringsplass i plassbygde skap.



Soverom 4 er i dag innredet med en familiekøye med sengeplasser og garderobereskap.



Det er også plass til en kontorpult eller kommode.



Soverommet har enstavs parkett på gulv med varmefolie under og overflater malt i en lys rosafarge.



Soverom 5 er det største soverommet i boligen.



Soverommet har teppegulv, overflater malt i en lys gråfarge og vindusflater mot to ulike himmelretninger.



På soverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderobeskap.



Tunet er også bebygd med en stor låve på 360m², et uthus på 69m² og et bakstehus på 49m².



Stor eldre låve antatt bygget på 1960-tallet. Låven har gjennomgående lav standard og fremstår generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.



Det ble bygget ny låvebru i 2013. Låven består av flere lagerrom i 1. etasje, samt lagerrom i 2. etasje.



Bakstehus har et bruksareal på 49m² og består av bakstestue og vedskjul. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.



Hageanlegg opparbeidet med plen, variert beplantning, bringebær og solbær. (selgers private bilde)



Selger kommer til å savne roen og den flott utsikten! (selgers private bilde)



Det er tydelige årstider med fine farger og fantastisk stjernehimel på skyfrie kvelder. (selgers private bilde)



Nydelig vinterstemning. (selgers private bilde)

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller







Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Mobergvegen 197, 2410 HERNES
 ELVERUM kommune
 # gnr. 140,132, bnr. 4,5, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 760 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1740

Referansenummer: VD4405

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Beslag i gradrenner.

Takstige.

Montert del med snøfangere.

1.etasje:

Yttervegger antatt av tømmer. Utvendig kledd med tømmermannpanel.

2.etasje:

Boligyttervegger antatt av bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon.

Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1994, 2000 og 2014.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

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

Kjeller:

Panelt ytterdør.

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt. Montert katteluke.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Ytterdør til balkong er dekket med isolasjon og plast. Balkong er ikke besiktiget.

Eier opplyser: Utett i overgang dørkarm/dørblad til ytterdør i 2.etasje.

Veranda ved inngang.

Fundamentert på naturstein.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 5 m²

Adkomst til terrasse fra stue.

Bygget ny terrasse i 2023. Eldre fundamenter.

Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 34 m²

Åpen balkong i 2.etasje er ikke besiktiget eller oppmålt. Ytterdør var tildekket med plast/isolasjon ved befaring.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

Strekkmetalltrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, lakkert tregulv, vinylbelegg, tregulv, teppe og parkett.

Lagt laminatgulv i entré. Utført i 2011 av egeninnsats.

Lagt varmemølle og parkett på 3 soverom i 2.etasje. Utført i perioden 2018-2022. Utført av: egeninnsats.

Overflater med malte MDF-veggplater, malt murpuss, malte plater, panel og malt panel. Malt div. overflater.

Montert MDF-veggplater i entré. Utført i 2011 av egeninnsats.

Himlinger med panel, stubblofthimling, folierte takesplater og malt panel.

Montert panel i himling over entré. Utført i 2011 av egeninnsats.

Støpt gulv i kjeller. Del med oppforet gulv.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis-og/eller mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

En pipe er ikke i bruk. Plombert.

Murt teglpipe ett løp med luftkanal. Sotluke i kjeller.

Peis med peisinnsats i 1.etasje.

Peisovn i 1.etasje.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Beskrivelse av eiendommen

Deler med blindkjeller under boligen.
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst via tretrapp til kjeller.
Tretrapp til 2.etasje. Utført med håndløper på begge sider.

Heltre innerdører.

Tenkt bad i 2.etasje.
Toalett og sluk i gulv. Synlig røropplegg.
Tidligere bad i 2.etasje. Ikke i bruk som bad. Ikke bruk.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Lagret gods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005.
Utført av: ukjent.
Overflater med fliser.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad med nedfelt servant, toalett, nisje, dusjdører, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og vegghengt dusj.
Takventil. Naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005
Utført av: ukjent.
Overflater med malt panel.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Antatt starten av 2000 tallet.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to plast kummer.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og stekeovn/micro.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmpumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmekabler på vaskerom og baderomsgulv.
Varmefolie i entré i 1.etasje.
Varmefolie på tre soverom i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i kjeller, 198 liter fra 1986.

Trykktank i kjeller.
Opplegg til sentralstøvsuger er defekt.
Montert skyvedørgarderobe i 2011.
Bygd garderobeskap på tre soverom i 2.etasje.
Utført av: egeninnsats. Utført i perioden 2022-2024.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.
Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Del med blindkjeller:

Byggegrop uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Del med blindkjeller.

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

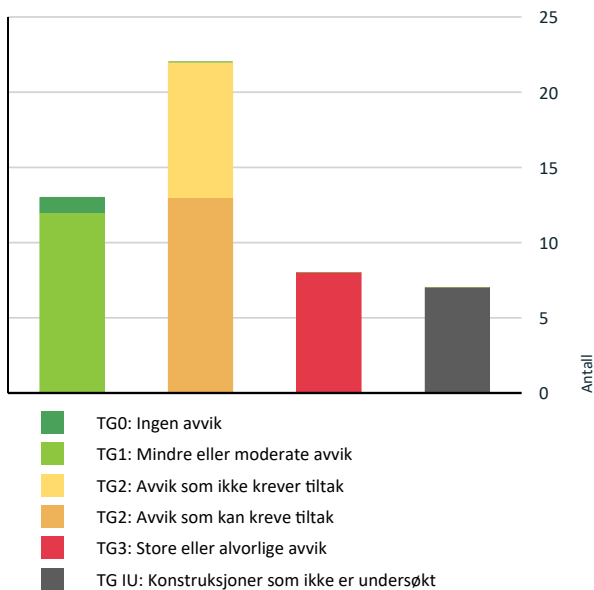
- Det foreligger ikke tegninger

Bakstehus

- Det foreligger ikke tegninger

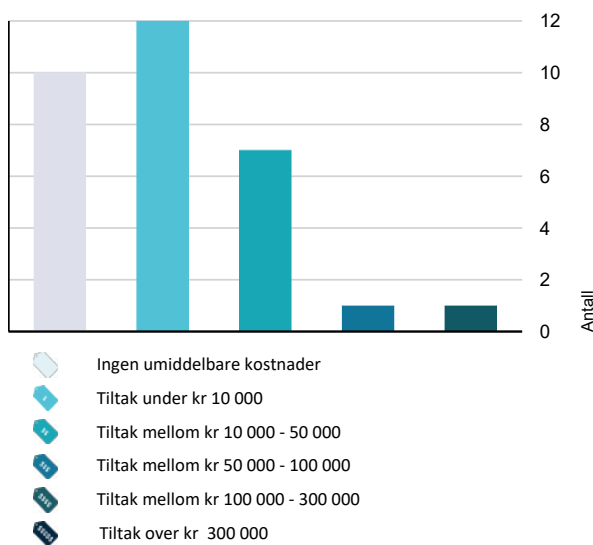
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Antatt bygget på slutten av 1800 tallet.

Tilbygg / modernisering

1947	Tilbygg	Antatt tilbygget med spisestue mot sørøst. Kilde: eiers opplysning.
1980	Påbygg	Påbygget med 2.etasje. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rust på takplatene. Enkelte løse takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Beslag i gradrenner.
Takstige.
Montert del med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler nedløp ved inngang.
Uttheter i takrenner. Må påregne utskiftning av nedløp av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Veggkonstruksjon

1.etasje:
Yttervegger antatt av tømmer. Utvendig kledd med tømmermannpanel.
2.etasje:
Boligyttervegger antatt av bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.
Ingen adkomst til loft/takkonstruksjon.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i nederste del av tresøyler.
Råteskadet vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1994, 2000 og 2014.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskade i stuevindu.
Enkelte punkterte isolerglass.
Det er påvist sprekker i vindusglass på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Kjeller:
Panelt ytterdør.
1. etasje:
Ytterdør med glassfelt. Montert katteluke.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
2. etasje:
Ytterdør til balkong er dekket med isolasjon og plast. Balkong er ikke besiktiget.
Eier opplyser: Utett i overgang dørkarm/dørblad til ytterdør i 2. etasje.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget ny terrasse i 2023. Eldre fundamenter. Utført av: egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 34 m²

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang.
Fundamentert på naturstein.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m²

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Åpen balkong i 2. etasje er ikke besiktiget eller oppmålt. Ytterdør var tildekket med plast/isolasjon ved befaring.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.
Strekkmetalltrapp ved inngang.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, lakkert tregulv, vinylbelegg, tregulv, teppe og parkett.
Lagt laminatgulv i entré. Utført i 2011 av egeninnsats.
Lagt varmemefolie og parkett på 3 soverom i 2. etasje. Utført i perioden 2018-2022. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang og soverom (2. etasje).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, malt murpuss, malte plater, panel og malt panel.
Malt div. overflater.
Montert MDF-veggplater i entré. Utført i 2011 av egeninnsats.
Himlinger med panel, stubblofthimling, folierte takessplater og malt panel.
Montert panel i himling over entré. Utført i 2011 av egeninnsats.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller. Del med oppforet gulv.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Peis med peisinnstatts i 1. etasje.
Peisovn i 1. etasje.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotluke i kjeller.
Rennemerker etter sotvann under sotluke.
Sprekk i flere fliser under ildsted.
Mangler del med fugemasse i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1U Pipe og ildsted

En pipe er ikke i bruk. Plombert.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

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

Det er påvist fuktmerker i himling over kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

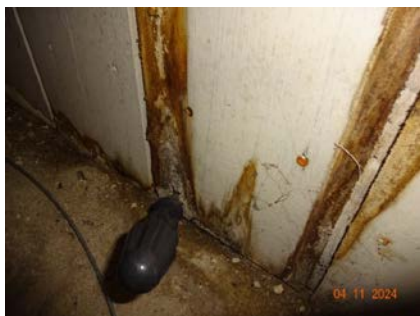
Eier opplyser: Ved store nedbørsmengder/snøsmelting er det påvist fuktinnslag gjennom kjellergulv/kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TO IU Kryp Kjeller

Deler med blindkjeller under boligen.
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Innvendige trapper

Adkomst via tretrapp til kjeller.
Tretrapp til 2. etasje. Utført med håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

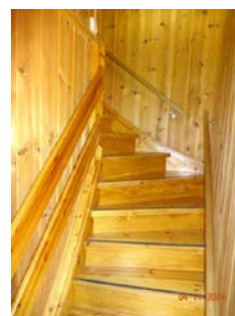
- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder tretrapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

TO IU Andre innvendige forhold

Tenkt bad i 2. etasje.
Toalett og sluk i gulv. Synlig røropplegg.

Tidligere bad i 2. etasje. Ikke i bruk som bad.
Lagret gods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005.

Utført av: ukjent.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran. Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Det er påvist riss/sprekker i flisfuger.

Muggsopp i flisfuger.

Enkelte montasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedfelt servant, toalett, nisje, dusjdører, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2005
Utført av: ukjent.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel.
Himling med panel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Ujevne fuger.

Det er påvist hull i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandedbatteri og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig festet vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Eldre innredning. Antatt starten av 2000 tallet.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to plast kummer.
Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og stekeovn/micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sliitt benkeplate.

Behov for justering av skapdører.

Fuktskjolder i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist fuktskjolder i i tregulv under oppvaskmaskin, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran i teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er irr på rør.

Dårlig trykk på vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Varmekabler på vaskerom og baderomsgulv.

Varmefolie i entré i 1.etasje.

Varmefolie på tre soverom i 2.etasje.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i kjeller, 198 liter fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TO IU Andre installasjoner

Trykktank i kjeller.
Opplegg til sentralstøvsuger er defekt.
Montert skyvedørgarderobe i 2011.
Bygd garderobeskap på tre soverom i 2.etasje. Utført av: egeninnsats.
Utført i perioden 2022-2024.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende alder på det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Montert i automatsikringer i ca.2011.
Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med blindkjeller:
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med blindkjeller.
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

TG 3 Terrengforhold

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i to kummer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Låve

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Antatt bygget på 1960 tallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv. Del med støpt gulv.
Trebjelkelag, uisolert.
Overflater med panel.
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.
Antatt delvis isolert med flis -og/eller mineralull.
Himling med panel.
Vinduer med ettlags glass.
Lys og strøm.
Parafinovn i hobbyrom.

Utvendig:

Støpte pilarer og kjelleryttervegger.
Trepilarer ned på naturstein.
Yttervegg kledd med låvepanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Plassbygget ytterdør.
Låvebru av trekonstruksjoner. Støpt låvebru.
Del med rekkverk av treverk.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med trestolper.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Bygget ny låvebru i 2013. Utført av: egeninnsats.

Avvik:

Små hull i bølgeblikkplater.
Mangler takrenner og nedløp.
Rust på takplatene.
Skjevheter i takkonstruksjonen.
Råteskade i låvebru.
Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Råteskader i nederste del av panel.
Utvendig panel har behov for vedlikehold.
Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

Uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Antatt bygget på 1960 tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Del med jordgulv.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Understøttet med søyler av rundtømmer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Plassbygget porter.

Avvik:

Skjevheter i takkonstruksjon og understøttelse.

Solsitt panel, panel har behov for vedlikehold.

Det er påvist hull i takteking.

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

Kun deler er besiktiget.

Bakstehus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Antatt bygget på 1960 tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med malt tregulv. Del med jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Overflater med malt panel. Antatt isolert med flis i bakstrom.
Sperretakkonstruksjon.
Lys.

Utvendig:

Støpt ringmur.
Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget ifra bakkeplan.
Panelt ytterdør.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Støpt trapp.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.
Rust på takplatene.
Skjevheter i takkonstruksjon.
Ikke etablert undertak.
Mangler del med glass i vindu.
Skjevheter i utvendig støpt trapp.
Utvendig panel har behov for vedlikehold.
Eldre bakstestue, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	58			58			58
1.etasje	117			117	39		117
2.etasje	107			107		14	121
SUM	282				39	14	296
SUM BRA	282						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom , Kjellerrom, Kjellerrom 2, Teknisk rom , Kjellerrom 3		
1.etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Vaskerom , Soverom , Kjøkken , Spisestue , Stue		
2.etasje	Gang , Tenkt bad, Soverom, Soverom 2, Bod , Soverom 3, Soverom 4, Tidligere bad., Soverom 5		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m²

Åpen balkong med adkomst ifra 2.etasje er ikke oppmålt. Ytterdør ved kledd med isolasjon/plast ved befarings.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		246		246	
2.etasje		114		114	
SUM		360			
SUM BRA	360				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Bod , Lagerrom 4, Lagerrom 5	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		69		69	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bakstehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	228	54
Låve	0	360
Uthus	0	69
Bakstehus	0	49

Kommentar

Enebolig	Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Kott i 2.etasje uten målverdigg areal. Ca. areal: 2m ² Åpen balkong med adkomst ifra 2.etasje er ikke oppmålt. Ytterdør ved kledd med isolasjon/plast ved befarings.
Låve	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Bakstehus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Eirin Woldstad Sjøflot	Kunde
	Kjetil Woldstad Sjøflot	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	140	4		0	104359.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

2410 HERNES

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Eirin Woldstad Sjøflot

1/2 Hjemmelshaver: Kjetil Woldstad Sjøflot

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	132	5		0	158270.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mobergvegen 197

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Eirin Woldstad Sjøflot

1/2 Hjemmelshaver: Kjetil Woldstad Sjøflot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom beliggende i Moberget i Nordskogbygda.

Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.

Landlig beliggenhet med fin utsikt, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Elverum sentrum ca. 19 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat. Vann ifra borehull. Etablert i ca.2015.

70 meter dypt borehull.

Eldre brønn på tomten eller i området. Ikke i bruk.

Er gravd ned vannledning under jordbakken ifra brønn til låve og enebolig. Mulighet for å koble til vann i låve.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i to kummer. Ukjent vedrørende drengroft.

Regulering

Reguleringsplan: nei.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 562,1 mål, derav 34,7 mål fulldyrka, 515,3 mål skog, 3,9 mål annet markslag og 8,2 mål bebygd.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap
Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

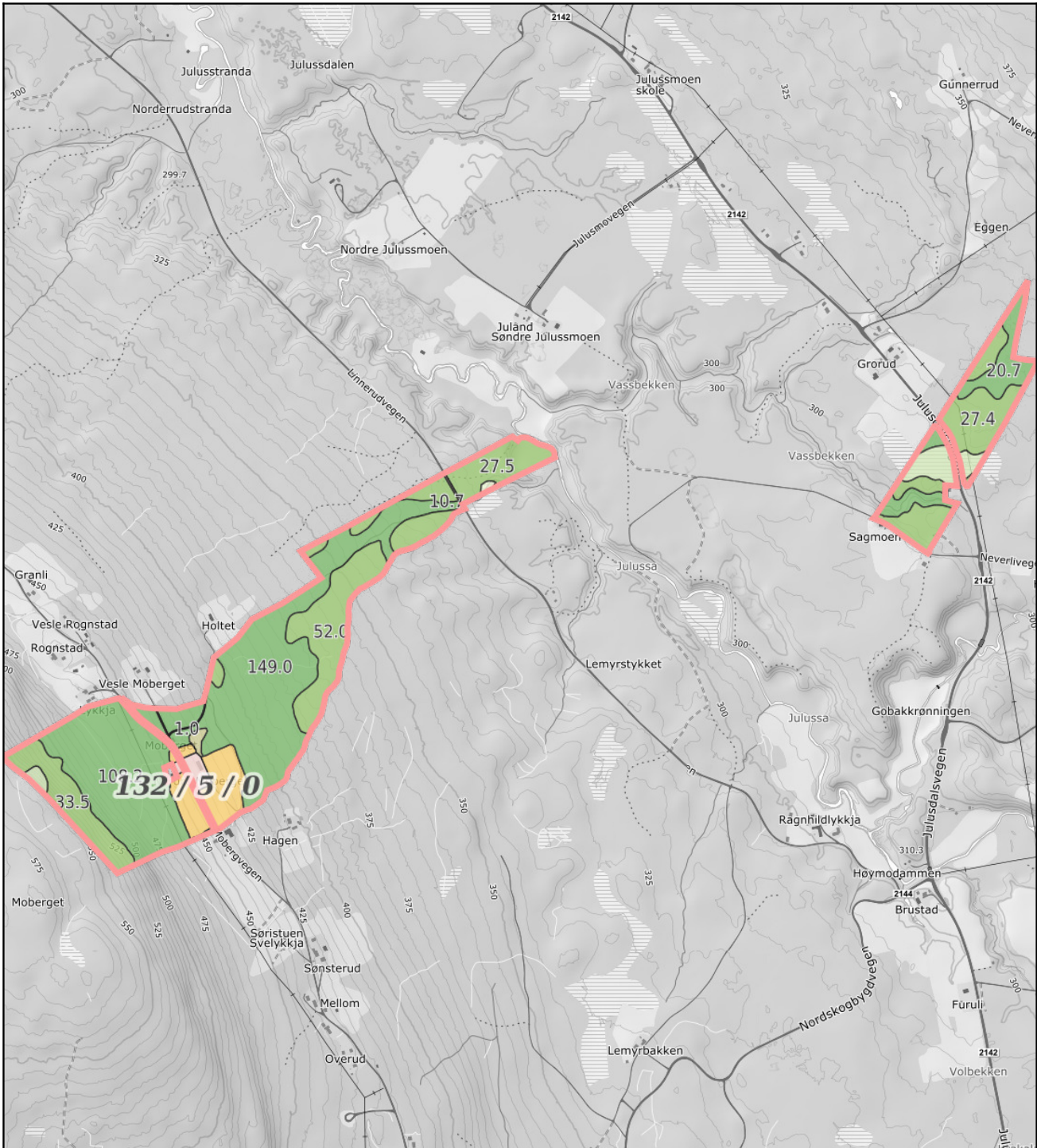
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD4405>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



0 100 200 300m
 Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 12.11.2024 12:30
 Eiendomsdata verifisert: 12.11.2024 12:19

GÅRDSKART 3420-140/4/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 140/4/0-132/5/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
 	= Fulldyrka jord	34.7	
 	5 Overflatedyrka jord	0.0	
 	6 Innmarksbeite	0.0	34.7
 	S Skog av særš høy bonitet	0.0	
 	H Skog av høy bonitet	301.7	
 	M Skog av middels bonitet	195.3	
 	L Skog av lav bonitet	18.3	515.3
 	i Uproduktiv skog	0.9	
 	1 Myr uten skog	0.0	
 	Åpen jorddekt fastmark	3.0	
 	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	3.9
 	Bebyggd, samf., vann, bre	8.2	
 	Ikke kartlagt	0.0	8.2
 	Sum	562.1	562.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240433	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirin Woldstad Sjøflot	Kjetil Woldstad Sjøflot
Gateadresse	
Mobergvegen 197	
Poststed	Postnr
HERNES	2410
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	20839518

Document reference: 1211240433

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mangler membran under fliser på bad.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terrasse i 2023. Forsterket under.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bygges erstatningshus etter brann på tomt som grenser til skogteig.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1211240433

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240433

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Woldstad Sjøflot	4c1804f2081b5ac8396424c 2215a901ee8a4b715	02.11.2024 11:07:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Woldstad Sjøflot	f6800330f8eb594b99279c 9f9e58f8a1fcc799d2	02.11.2024 11:05:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240433

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

Nabolagsprofil

Mobergvegen 197

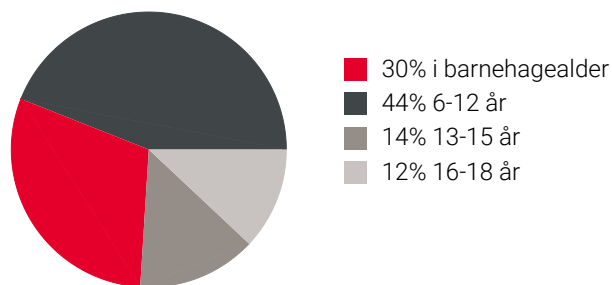
Offentlig transport

🚏 Mobergkrysset Linje 810, 811, 824	3 min 🚶 2 km
🚏 Elverum stasjon Linje R60	22 min 🚶 19.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚶

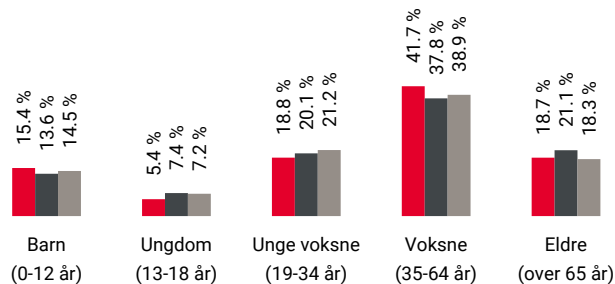
Skoler

Hernes skole (1-7 kl.) 143 elever, 7 klasser	15 min 🚶 12.1 km
Sørskogbygda skole (1-7 kl.) 53 elever, 4 klasser	16 min 🚶 12.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	20 min 🚶 17.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	21 min 🚶 18.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	22 min 🚶 20 km
Terningen Arena	23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Kirkeby	241	133
🟤 Kommune: Elverum	21 435	10 982
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

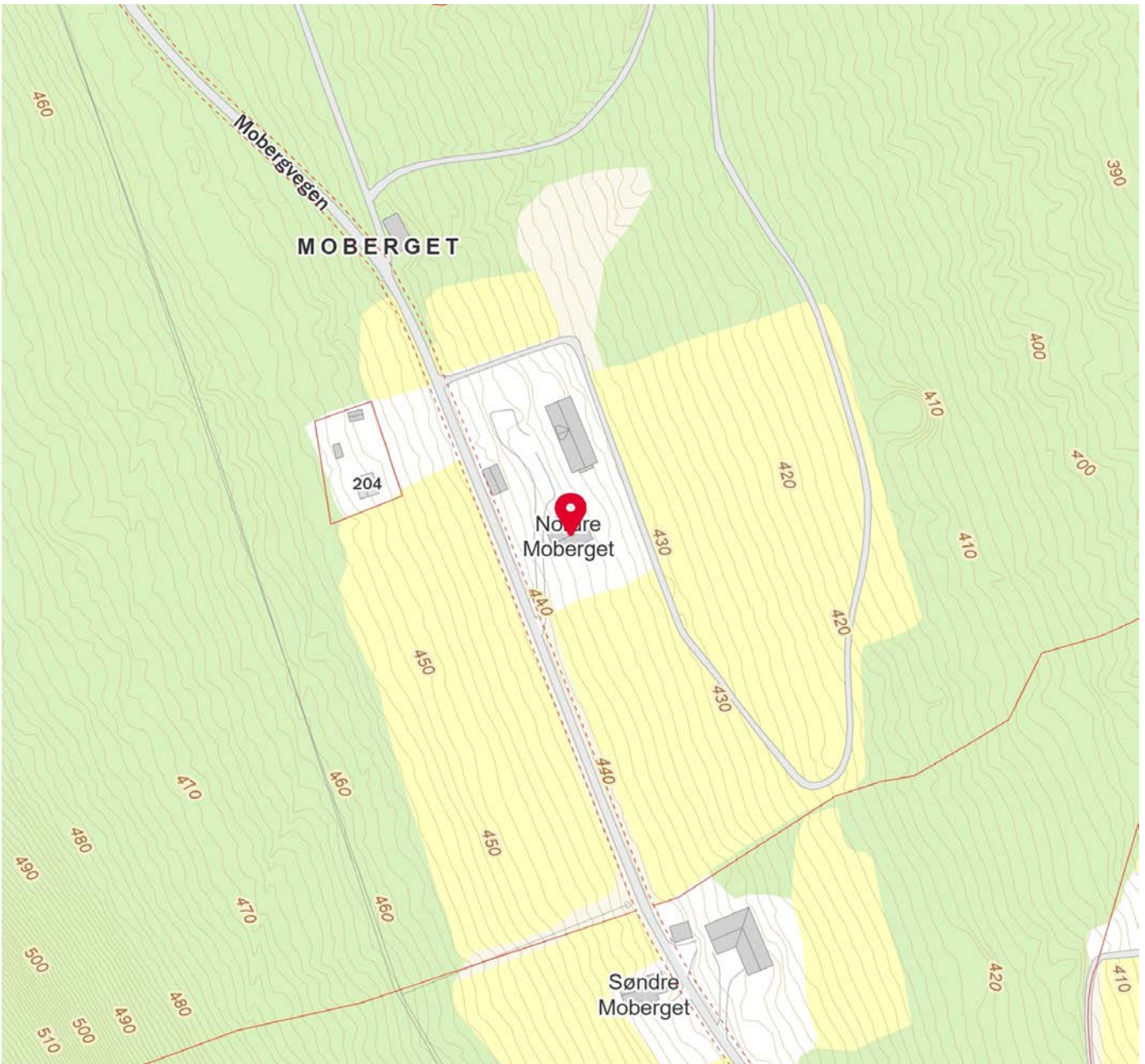
Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 🚶 11.7 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 🚶 12.9 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-... 120 barn	19 min 🚶 17.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 16.9 km
Kiwi Ydalir PostNord	19 min 🚶 17.3 km

Sport

⚽ Kirkeby skole Ballspill	5 min 🚶 3.2 km
⚽ Skogheim gymsal Aktivitetshall	9 min 🚶 5.9 km
🏊 Huset treningssenter	16 min 🚶
🏊 Sprek365 Elverum	20 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

 **HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mobergvegen 197
2410 HERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre