

aktiv.



Vindheiavegen 149, 2406 ELVERUM

**Trivelig enebolig på to etasjer med  
landlig beliggenhet, ca. 2,5 km fra  
sentrum. Tilhørende garasje, uthus  
og hønsehus.**





Eiendomsmegler

## Viktor Nybråten

**Mobil** 902 18 066

**E-post** viktor.nybraten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 468 890,-  
**Selger:** Ana-Maria Dumitru  
Gheorghe Oltean

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1940  
**BRA-i/BRA Total:** 108/197 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1762.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 41

**Oppdragsnr.:** 1211240102

## Ditt nye hjem?

Her kan vi presentere en velholdt og koselig enebolig med en landlig beliggenhet i et hyggelig, lite nabolag på Vestad. Eiendommen har en romslig og delvis skjermet tomt med fine naturelementer, samtidig som det er kort veg til det du trenger i hverdagen din.

Det er kun ca. 2,5 km til barnehage, barneskole og ungdomsskolen i sentrum. I tillegg ligger Terningmoen og Terningen Arena med Høgskole kun ca. 2 km fra hjemmet. Nærhet til Glomdalsmuseet med Prestøya og Glomma som er et fint tur- og uteområde.

Boligen har en fin planløsning og trivelig atmosfære. Både bygninger og tomt fremstår som ivaretatt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Tilstandsrapport .....	31
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA - e: 89 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 197 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

### Høsehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

### Tomt

Selveier tomt på ca. 1 762 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær.

Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder i hovedsak militært treningsområde i nærheten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en fin beliggenhet i et familievennlig og rolig boligområde på Vestad.

I nærområdet er det gode muligheter for tur og trening hvor de flotte turområdene gjennom Glomdalsmuseets områder, via Prest ya og over til Skogmuseet er en populær ettermiddagstur i nydelige omgivelser. Museene arrangerer også en rekke arrangementer og aktiviteter for hele familien. Det er også kort vei ned til Glomma og en flott badeplass med sandstrand.

Det er ca. 3 km til både Vestad og Frydenlund barneskoler, og du finner flere barnehager i bydelen. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen og som har post i butikk. For et større utvalg av servicetilbud og fasiliteter, så er det kun ca. 2 km til Elverum sentrum med k pesentre, byfasiliteter, alle servicetilbud, kaféer og restauranter etc. I sentrumsområdet ligger også ungdomsskolen og videregående skole.

Fra eiendommen er det kun ca. 1,5 km til skysstasjonen med buss- og togforbindelser til Oslo/Gardermoen, Hamar og de øvrige bydelene. Fra eiendommen er det også kort avstand til f.eks. flere store butikkjeder på Grindalsmoen, Padelcenter, Scandic Elgstua hotel med restaurant og bar, samt Terningmoen. Det er friidrettsanlegg ved Terningen Arena hvor det også er en populær tennis- og basketballbane.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggem te**

Grunn bestående av sandmasser. Antatt fundamentert på støpte s ler til fast byggegrunn. Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon utvendig. Grunnmur/ringmur utvendig med grunnmursplater over terreng. Grunnmur av lettklinkerblokker og betong. Støpt kjellergulv. Kjeller under k kken med adkomst via luke i gulv, videre adkomst til krypkjellere. Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkosntruksjon.

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking ikke vurdert grunnet snø. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør med glassfelt og katteluke fra 2005. Terrassedør i tre med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2005. Faste og åpningsbare vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2005. Ilsted plassert i stue tilknyttet elementpipe. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

Grunnmur og fundament - Det er registrert skråriss i krypkjeller som er symptom på setninger. Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

Krypkjeller - Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er små og få lufterventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Rom under terreng - Sprekker og skader i gulv. Innvendig avflassing av puss og maling. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på gulv og vegger som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Normal fuktig kjeller som følge av ikke etablert fuktsikring mot terreng/grunn. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Balkong, terrasse, platting - Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 73cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrasebord dekket med snø på befaringen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Ukjent vedrørende frostsikring ved fundamenter. Terrasse mot nord/øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen.

Yttervegger - Det er påvist mangelfull lufting av kledningen. Grunnmursplater er montert og dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon der det er åpninger. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipe.

Renner og nedløp - Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Utbedring av frostsprengt nedløp må påregnes.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakken er ikke synlig luftet over tak. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Ingen skader eller lekkasjer ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger - Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Våtrom 1. etasje - Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg. Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist. Rør fra badekar ført rett til vannlås. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

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

Drenering - Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller og krypkjeller. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Etasjeskille og gulv på grunn - Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Gang 2.etasje måles et lokalt avvik på 30mm innenfor en lengde på 1,20m. Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik i de fleste rom og etasjer. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp - Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i kjellertrappen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) kjellertrapp. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) trapp mellom 1. og 2.etasje. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre

Våtrom 1. etasje: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Vindu og dør er plassert i våtsone. Dør og vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Våtrom bad 2. etasje - I typiske baderom, dusjrom og lignende og der det er sluk i gulvet gjelder helt spesielle regler for fuktsikring, og Pergo vinyl er ikke egnet for slike formål. Gulvet fremstår som flatt. Gulvbelegg er ikke synlig under vinylgulv, ingen synlig tettesjikt under klemring ved sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg. Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasser for eller brukt slukrist.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. byttet alle vannrør badet 1 etasje av Rørlegger 1 As .Helt renoverte badet 1 etasje og delvis renoverte badet 2 etasje av ufaglært/dugnad.

Arbeid utført av: Rørlegger 1 AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Helt ny membran, plater og fliser 1 etasje/ montert ny baderom plater og gulv 2 etasje arbeid utført av ufaglært/dugnad

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet kranen kjøkken,+ extra kran i kjeller (2016) av Rørlegger 1 As. Arbeid utført av ufaglært er byttet dusjkabinett 2 etasje + avløps av vaskemaskin. Arbeid utført av: Rørlegger 1 AS

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

- Det er vanlig fuktighet/fuktmerker mur i kjelleren og krypkjeller.

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

- Vanlig sprekker /setninger som foregår bygget alders.

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

- Noen som råteskader rundt trappen i kjelleren som ble reparert. Ingen andre sopp, råte eller skadedyr som vi kjenner.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utført arbeid i garasje og hønsehus.

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

- Bygget opp garasjen/hønsehus /små reparasjoner setninger.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet delvis vindspærre og kledning/bygget 2 terrasse.

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?

- Mulig prosjekt. I forbindelse med søknad om montering av et bakkemontert solcelleanlegg i Industrigata 22 og 23 søkes det om dispensasjon fra regulert byggegrense.. Dette i tråd med reguleringsplanens bestemmelse §1 a. Eiendommene er inngjerdet og anlegget vil derfor ikke påvirke Vindheiavegen, Industrigata eller jernbanen.. Å etablere en fornybar energiproduksjon vil bidra positivt til FNs bærekraftsmål om å produsere ren energi og bærekraftige samfunn.

Tilleggs kommentar:

- Kan regne med noe støy fra militæret/industri området. Huset ble helt renoverert mellom 2006-2008 av tidligere eier.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1.etg: Entré, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue og stue med utgang til terrasse.

2.etg: Gang, bad, 2 soverom, 2 kott.

Garasje, uthus og hønsehus.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2007, 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 2027.

Feiing ble utført siste gang den 16.03.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 16.03.2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Røykrør stikker for langt inn i røykløpet. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i bad 1. etasje. Panelovner. Luft-luft varmepumpe montert i stue.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 16 325,- for 2024. I disse inngår eiendomsskatt, samt vann- og avløpsgebyr. Renovasjon utgjør kr 5 030,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 670,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Formuesverdi primær

Kr 724 521 pr. 31.12.2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 753 178 pr. 31.12.2022.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Offentlige/kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **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 34, bruksnummer 41 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/34/41:

01.06.1973 - Dokumentnr: 2990 - Erklæring/avtale om ikke å kreve erstatning for verdiøkning ved ekspropriasjon vedr. tilknytting til vann- og kloakknnett

27.01.1939 - Dokumentnr: 214 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3420 Gnr:34 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 785356 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0427 Gnr:34 Bnr:41

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, da dette ikke var normalt på den tiden boligen ble bygd.

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. 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 av tilbygg fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.



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

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for industriområde Vestad, Vindheiav., Terningmoen og jernbanelinjen, fra 1974. Reguleringsformål for eiendommen er område for småhusbebyggelse, industribebyggelse og fellesbestemmelser. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune (KPL 2011-2022) hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til annen restriksjon. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområdet, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til næringsvirksomhet. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et området for Rød sone iht. T-1442. Dette er en støysone for Terningmoen skyte-og øvingsfelt.

### **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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# Kontraktsgrunnlag

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

78 890,- (Omkostninger totalt)

2 468 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 78 890

## **Betalingsbetingelser**

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

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

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000.- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler**

Viktor Nybråten

Eiendomsmegler

[viktor.nybraten@aktiv.no](mailto:viktor.nybraten@aktiv.no)

Tlf: 902 18 066

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

11.03.2024





Her kan vi presentere en velholdt og koselig enebolig med landlig beliggenhet i et hyggelig, lite nabolag på Vestad.



Eiendommen har en romslig og delvis skjermet tomt med fine naturelementer, samtidig som det er kort vei til det du trenger i hverdagen din.





Overbygd inngangsparti tilknyttet terrasse med plass for utemøblement.



Hyggelig entré med adkomst til bad, vaskerom og kjøkken, samt trappeforbindelse med 2. etasje.





Stort kjøkken med profilerte fronter på over- og underskap, laminert benkeplate og fliser i benkerygg.



Plass for frittstående kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.





God plass til oppbevaring i skap og skuffer.



Åpen løsning mellom kjøkken og spisestue.





Stua har et pent pergo vinylgulv og panelvegger.



I stua er det også en vedovn som skaper god stemning og ekstra varme i rommet når den er tent.





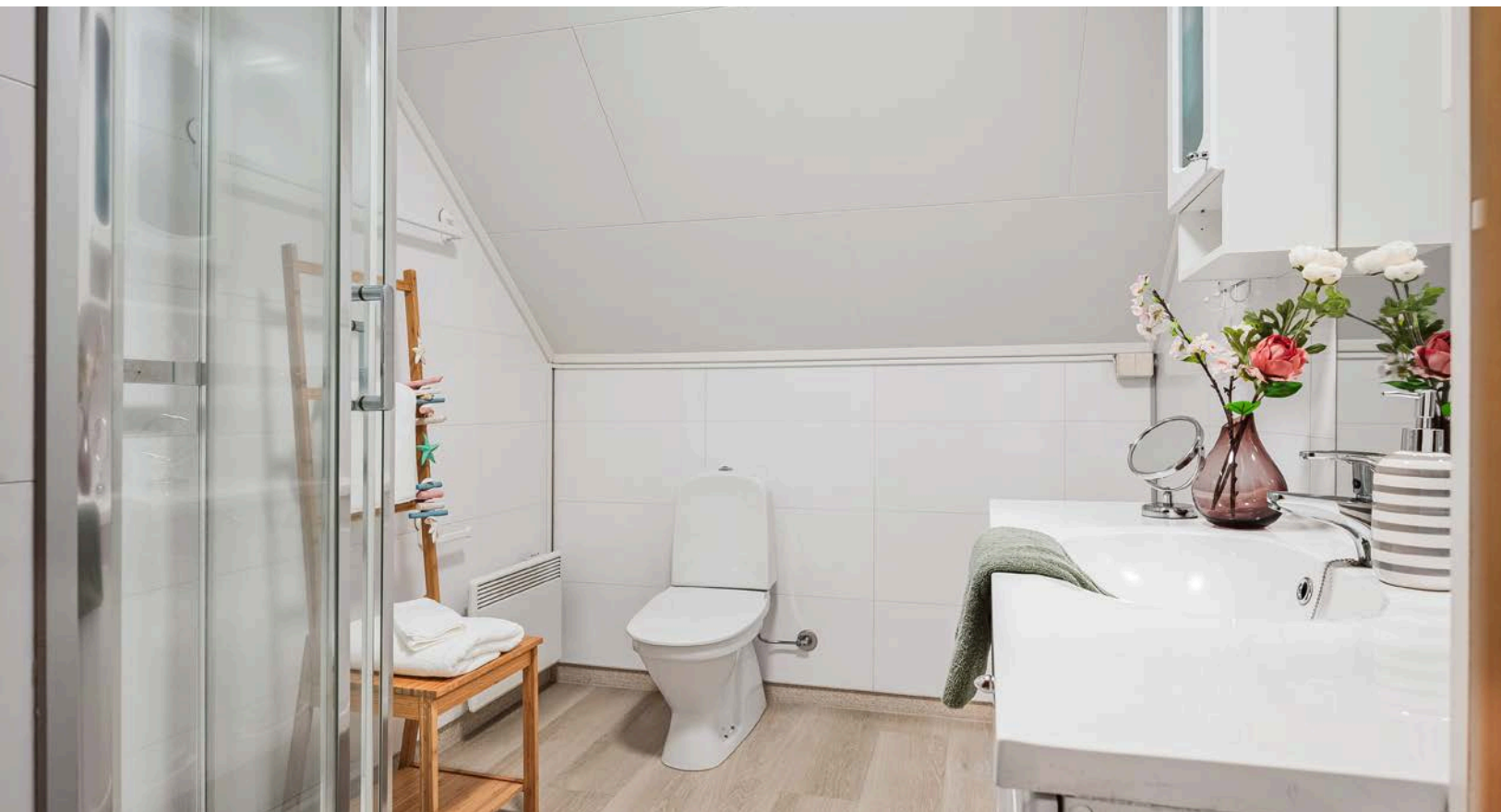




Bad i 1. etasje med flislagte gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Badet har servant på underskap med speilskap over, gulvstående toalett og badekar med vegghengt dusj.



Bad i 2. etasje med vinylgulv og våtromsplater på vegger. Stor baderomsinnredning med servant på underskap, sideskap og speil med belysning over.



Ellers installasjoner med dusjkabinett og gulvstående toalett.





To romslige soverom i 2. etasje.















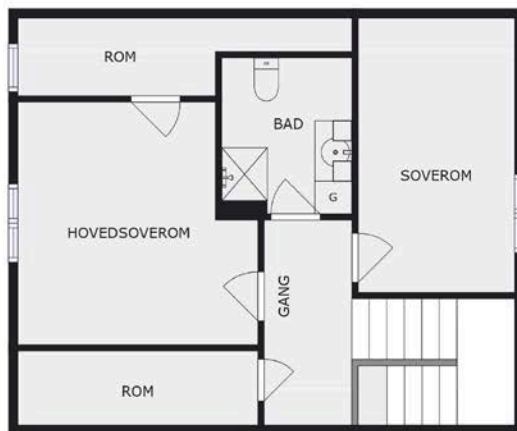




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Vindheiavegen 149 2406 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 108 m<sup>2</sup>

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13283>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller og krypkjeller.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

##### Anbefalte tiltak

Kjeller og krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

For videre omtale se "rom under terreng"

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Gang 2.etasje måles et lokalt avvik på 30mm innenfor en lengde på 1,20m.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik i de fleste rom og etasjer.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Anbefalte tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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



## Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

---

### Trapp

#### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i kjellertrappen.  
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) kjellertrapp.  
Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) trapp mellom 1. og 2.etasje.  
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.  
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

#### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

## Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

---

### Våtrom: 1.etasje

#### Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Dør og vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Rør ført til krypkjeller/kald sone. Anbefales at rør isoleres.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrommet står foran en oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.  
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

## Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

---

### Våtrom: Bad 2.etasje

#### Oppsummering

Overflater gulv med pergo vinylgulv. Vegger med våtromsplater. Folierte takessplater i himling. Oppvarming med panelovn. Synlig oppbrett av gulvbelegg på vegger. Våtrommet er utstyr med dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Mekanisk vifte.

### Anbefalte tiltak

Tettesjikt under Pergo vinylgulv antatt med våtromsbelegg. Synlig oppbrett mot vegger og døråpning.

I typiske baderom, dusjrom og lignende og der det er sluk i gulvet gjelder helt spesielle regler for fuktsikring, og Pergo vinyl er ikke egnet for slike formål.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvbelegg er ikke synlig under vinylgulv, ingen synlig tettesjikt under klemring ved sluk.

Det anbefales at Pergo vinylgulv fjernes slik at gulvbelegg/tettesjikt kan vurderes.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasser for eller brukt slukrist.

Avtrekk med mekanisk vifte. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hull.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av våtrommet.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det er registrert skråriss i krypkjeller som er symptom på setninger.

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Krypkjeller

#### Oppsummering

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

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

#### Anbefalte tiltak

Eier informerer om etablering av plast mot grunnen før salg blir utført.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømmingen.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Sprekker og skader i gulv. Innvendig avflassing av puss og maling.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på gulv og vegger som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Normal fuktig kjeller som følge av ikke etablert fuktsikring mot terreng/grunn.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

### Anbefalte tiltak

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

Fuktsikringstiltak må påregnes. Bedre ventilering bør etableres.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 73cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrassebord dekket med snø på befaringen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ukjent vedrørende frostsikring ved fundamenter. Terrasse mot nord/øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Overflatebehandling må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er påvist mangelfull lufting av kledningen. Grunnmursplater er montert og dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon der det er åpninger.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipe.



### Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres skadedyr.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Utbedring av frostsprengt nedløp må påregnes.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kloakken er ikke synlig luftet over tak. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Manglende endemuffer ved rørvlutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Endemuffer ved rørvlutninger anbefales montert.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## Våtrom: 1.etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist. Rør fra badekar ført rett til vannlås.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

### Taktekking

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Utstyr på tak

#### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.1.2024

Rapportdato  
6.3.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Ana-Maria Dumitru  
Navn: Gheorghe Oltean

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke mottatt

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Vindheivegen 149, 2406 Elverum

Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 34      Bruksnr: 41      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1940 - Eiendomsverdi.no

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunn bestående av sandmasser. Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon utvendig. Grunnmur/ringmur utvendig med grunnmursplater over terreng. Grunnmur av lettklinkerblokker og betong. Støpt kjellergulv. Kjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv, videre adkomst til krypkjellere. Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tkking ikke vurdert grunnet snø. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør med glassfelt og katteluke fra 2005. Terrassedør i tre med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2005. Faste og åpningsbare vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2005. Ilsted plassert i stue tilknyttet elementpipe.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 762 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder i hovedsak militært treningsområde i nærheten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

#### PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylgulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i bad 1.etasje. Panelovner. Luft-luft varmepumpe montert i stue.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Flexit roomie dual romventilator montert på to soverom og i stue.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrachtingene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Stedvis skiftet råteskader kledning.	Nei
2017	Malt huset	Nei
2017	Totalrenovert bad 1.etasje	Nei
2017	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2018	Byttet gulv og plater på vegg på bad i 2.etasje.	Nei
2019	Ny vedovn montert i stue	Nei
2020	Bygget dobbel garasje.	Nei

2021	Lagt nytt vinyl gulv i 1 og 2.etasje	Nei
2024	Etterisolert kaldtloft	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	108	108	0	0	24
Garasje	40	0	40	0	0
Uthus	36	0	36	0	0
Høsehus	13	0	13	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>197</b>	<b>108</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

### Bygning: Enebolig



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	24
2. etasje	40	40	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	40	15
Kjeller	13	0	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>28</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	65	3	Entre, gang, bad, kjøkken og stue.	Bod
2. etasje	40	40	0	Gang, bad og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>3</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	0	40		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		

## Bygning: Uthus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Seks boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>36</b>		

## Bygning: Hønehus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		Hønehus
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Areal i kjeller og i 2. etasje er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Det er ikke fremlagt tegninger ved oppmåling.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ingen opplysninger om drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller og krypkjeller.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kjeller og krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p> <p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p> <p>Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.</p> <p>Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.</p> <p>For videre omtale se "rom under terreng"</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>



## 6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekke i ringmur, bilde tatt i krypkjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon utvendig. Grunnmur/ringmur utvendig med grunnmursplater.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss i krypkjeller som er symptom på setninger.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.3 Krypkjeller



Det registreres bløt jord/sandmasser i hjørnet i krypkjeller. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i krypkjeller.

### Beskrivelse

Tilgang til deler av krypkjeller via luke i kjeller og luke i bod 1.etasje.

Grunn bestående av sandmasser. Ventilering av kjeller og krypkjeller via enkelte ventiler i ytterveggene.

Eier informerer om at han har gjort store tiltak for å forbedre forholdene i krypkjeller. Luker for adkomst var stengt og ventiler var tettet med isolasjon. Dette medførte soppdannelse på organisk materiale som var lagret direkte mot grunn. Eier informerer om vask og skrubbing av alle flater i krypkjeller. Eier har fjernet alt av materiale som var lagret i krypkjeller. Eier har etablert plast mot grunnen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja



Det registreres rustdannelser på H - bjelke i krypkjeller.



Viser adkomst til krypkjeller under tilbygg. Luke i gulv i bod.

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

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

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier informerer om etablering av plast mot grunnen før salg blir utført.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv.

Støpt betonggulv uten etablert dampspærre og grunnmur av betong uten etablert fuktsikring og drenering..

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Sprekker og skader i gulv. Innvendig avflassing av puss og maling.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på gulv og vegger som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Normal fuktig kjeller som følge av ikke etablert fuktsikring mot terreng/grunn.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Fuktsikringstiltak må påregnes. Bedre ventilering bør etableres.

**6.5 Balkong, terrasse, plating**

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 17m <sup>2</sup> . Ca. 5m <sup>2</sup> overbygget. Terrasse mot vest med ukjent alder. Terrassen er opphengt på husveggen og fundamentert på lettklinkerblokker og søylefundament.  Terrasse mot nord/øst på ca. 7m <sup>2</sup> oppført med impregnert trevirke. Ukjent fundamentering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på terrasser er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  Rekkverkshøyden er målt til 73cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.  Terrassebord dekket med snø på befaringen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.  Ukjent vedrørende frostsikring ved fundamenter. Terrasse mot nord/øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.  Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen.	



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Overflatebehandling må påregnes.

## 6.6 Vinduer og dører



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

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og katteluke fra 2005.

Terrassedør i tre med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2005.

Faste og åpningsbare vinduer i tre med 2 -lags isolerglass, produksjonsår 2005.

Profilerte innerdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er skiftet ca.2005. Kjellervindu fra 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

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

Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje.

## 6.7 Yttervegger



Det registreres stedvis mangelfull lufting av kledningen.



Ettermonterte grunnmursplater tetter for lufting av kledningen.

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

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

Eier informerer om skiftet ut kledning med råteskader.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Det er påvist mangelfull lufting av kledningen. Grunnmursplater er montert og dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon der det er åpninger.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Førørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.



Det registreres glippe og åpning ved hjørnekasse.



Viser skade ved kledning.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Viser kaldtloft isolert med mineralull. Lufteventiler i gavlvegg.



Ingen synlige fuktskjolder eller lekkasjer ble påvist ved takgjennomføringer.

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst utvendig via luke i gavlvegg mot sør. Loft isolert med mineralull. Bordet undertak.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loftluke med justeringsbehov, stenger ikke. Eier opplyser om at luke blir justert før salg.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2**

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Konstruksjonene må sikres skadedyr.



Viser pipe på loft.

## 6.9 Renner og nedløp



Viser buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Takvann ledes vekk fra grunnmur med drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner fremstår som skiftet. Ukjent årstall.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Utbedring av frostsprengt nedløp må påregnes.	



Takvann ledes vekk fra grunnmur med drensør.

## 6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.11 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takteking

**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

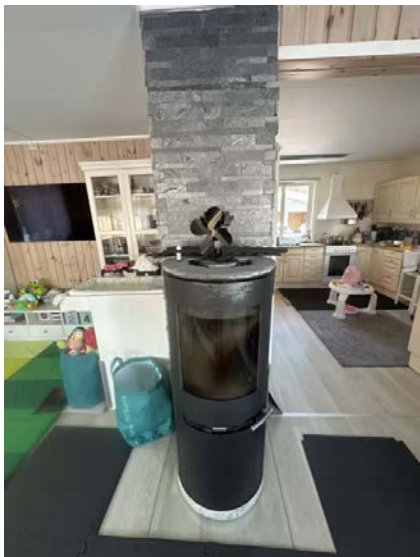
Type	Trebjelkelag	
Kjellergulv med grovpusset betong.		
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, ukjent isolering.		
2. Etasje med trebjelkelag, ukjent isolering.		
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?		Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>		<b>TG-3</b>
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.		
Gang 2.etasje måles et lokalt avvik på 30mm innenfor en lengde på 1,20m.		
Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik i de fleste rom og etasjer.		
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>		
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.		
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.		
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.		
<b>Utbedringskostnader</b>		<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

**6.14 Ildsted/Skorstein**





Sotluke plassert i kjeller.



Viser ildsted i stue. Glassplate montert under ildsted.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med Avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Innredning med normal bruksslitasje. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyder ble målt på et tilfeldig sted. Kjeller : 1,86m. Stue 1.etasje: 2,49m. Soverom 2.etasje: 2,48m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Lagt vinylgulv i trinn. En-sidig rekkverk/håndlist.	
Målt rekkverkshøyde er 74cm. Målt lysåpning i rekkverk 10 - 12 cm.	
Enkel bratt trapp av tre fra luke i kjøkkengulv til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i kjellertrappen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) kjellertrapp. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.	
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) trapp mellom 1. og 2.etasje. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.18 Avløpsrør



Viser avløpsrør og stakeluke i kjeller.



Viser isolert avløpsrør i krypkjeller. Bilde tatt fra gulvluke i bod.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakken er ikke synlig luftet over tak. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilslag av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Vannledninger



Viser hovedinntekt, ettermontert ny stoppekran etter gammel kran neders på bilde.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i kjeller.	
Vannrør med rør i rør system fra fordeler plassert i tak i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, vaskerom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er fremlagt kvittering fra Rørlegger 1 AS ved arbeid på våtrom.	
Isolering av vannrør i krypkjeller utført av IB rørservice AS.	
Er det etablert fordelerkap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei





Viser åpne fordelene i tak i kjeller.

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Manglende endemuffer ved rørvlutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

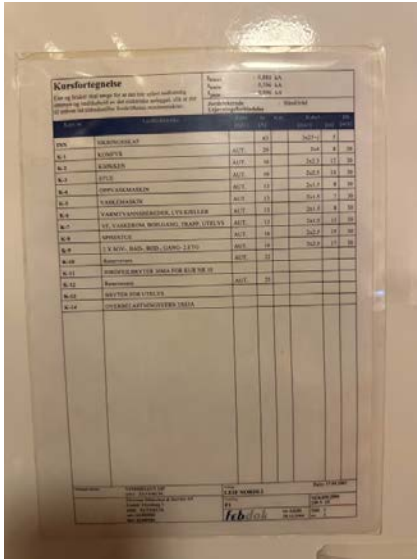
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Endemuffer ved rørvlutninger anbefales montert.

## 6.20 Elektrisk



Viser vegghengt sikringsskap plassert i bod 1.etasje med overbelastningsvern 40A, måler og jordfeilbrytere.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei



Viser kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.21 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget?

Siste service ble utført 29.02.2024 utført av Eltex Elverum AS

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

### Oppsummering av varmesentral

**TG-1**

Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.



Viser utdel med tak.

## 6.22 Varmtvannsbereder



Ingen tegn til varmgang ved støpsel. Anbefales å etablere fast tilkobling.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser teknisk data på bereder.



Viser varmtvannsbereder plassert i kjeller.

## 6.23 Ventilasjon





Miniventilasjon fra flexit. Montert på soverom 2.etasje og i stue 1.etasje.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Flexit roomie dual romventilator montert på to soverom og i stue.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Vifte styres med fjernkontroll.

## 6.24 Våtrom: 1.etasje



Det registreres ufagmessig utførelse rundt sluk.



Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.



Viser hulltaking og måling fra gang mot våtsonen.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Folierte takess plater i tak. Vifte med mekanisk vifte. Oppvarming med gulvvarme og panelovn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler i gulv eller dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at rommet ble oppgradert i 2017.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtzone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-3**

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu og dør er plassert i våtzone. Dør og vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmelister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Rør ført til krypkjeller/kald sone. Anbefales at rør isoleres.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrommet står foran en oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone og sluk dokumenteres.

### Utbedringskostnader overflater

**50 000 - 150 000**

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk med antatt eldre gulvbelegg ført inn inder klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist. Rør fra badekar ført rett til vannlås.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Det er kun fremlagt faktura fra rørleggerarbeid.

**6.25 Våtrom: Bad 2.etasje**





Viser bad i 2.etasje



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hull.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av våtrom**

**TG-3**

Overflater gulv med pergo vinylgulv. Vegger med våtromsplater. Folierte takessplater i himling. Oppvarming med panelovn. Synlig oppbrett av gulvbelegg på vegger. Våtrommet er utstyr med dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Mekanisk vifte.

**Anbefalte tiltak**

Tettesjikt under Pergo vinylgulv antatt med våtromsbelegg. Synlig oppbrett mot vegger og døråpning.

I typiske baderom, dusjrom og lignende og der det er sluk i gulvet gjelder helt spesielle regler for fuktsikring, og Pergo vinyl er ikke egnet for slike formål.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvbelegg er ikke synlig under vinylgulv, ingen synlig tettesjikt under klemring ved sluk.

Det anbefales at Pergo vinylgulv fjernes slik at gulvbelegg/tettesjikt kan vurderes.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasser for eller brukt slukrist.

Avtrekk med mekanisk vifte. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hull.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av våtrommet.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

6.26 Øvrig: Frittstående garasje



Viser dobbel garasje.

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2020 med støpt gulv. Ringmur med lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendige vegger kledd med OSB plater. Taket har saltaksform, tekking ikke synlig pga snø. Takkonstruksjon fremstår med lange spenn og noe underdimensjonert. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Renner og nedløp av metall. Det er montert to leddporter i metall med portåpner. Innlagt strøm men ikke samsvarserklæring. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.27 Øvrig: Uthus



Viser uthus med boder.

#### Beskrivelse

Ukjent hva uthuset er oppført på. Vegger oppført i bindingsverk, uisolert og kledd utvendig med stående panel. Deler av rom med tregulv. Delevegger innvendig av bindingsverk. Enkelte vinduer av tre med enkle glass. Saltak og pulttakkonstruksjon i tre tekking med bølgeblikkplater. Plassbygde inngangsdører i tre. Skjevheter og slitasjeskader registreres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

### 6.28 Øvrig: Høsehus



Viser høsehus.

#### Beskrivelse

Ukjent alder på høsehuset. Høsehus punktfundamentert på lettlinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Bordet undertak. Pulttakkonstruksjon i tre tekket med bølgeblikkplater. Innvendige gulv med plater, vegger kledd med osb plater. Manglende innvendig takledning i gang, synlig isolasjon. Tak antatt revet etter lekkasje. Vindu med 2-lags isolerglass. Innlagt lys og strøm. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader. Enkelte skjevheter og mangel på vedlikehold registreres.

### 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240102	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gheorghe Oltean	Ana-Maria Dumitru
<b>Gateadresse</b>	
Vindheiavegen 149	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2406
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalnr.	5508254

Document reference: 1211240102

## 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

Initialer selger: GO, AD

1



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet alle vannrør badet 1 etasje av Rørlegger 1 As .Helt renoverte badet 1 etasje og delvis renoverte badet 2 etasje av ufaglært/dugnad
Arbeid utført av	Rørlegger 1 As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Helt ny membran, plater og fliser 1 etasje/ montert ny baderom plater og gulv 2 etasje arbeid utført av ufaglært/dugnad
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet kranen kjøkken,+ extra kran i kjeller (2016) av Rørlegger 1 As. Arbeid utført av ufaglært er byttet dusjkabinett 2 etasje + avløps av vaskemaskin.
Arbeid utført av	Rørlegger 1 As

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er vanlig fuktighet/fuktmerker mur i kjelleren og krypkjeller.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Vanlig sprekker /setninger som foregår bygget alders.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noen som råteskader rundt trappen i kjelleren som ble reparert. Ingen andre sopp, råte eller skadedyr som vi kjenner.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført arbeid i garasje og hønsehush

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	Service varmpumpen utført autorisert forhandler Eltex Elverum 29.02.2024. Varmekabler montert på vannrør kjeller utført av autorisert rørlegger IB Rørservice 01.03.2024
-------------	--

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Bygget opp garasjen/hønehus /små reparasjoner setninger/montert ventilasjon og små reparasjoner.
--
- 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 delvis vindsperre og kledding/ bygget 2 terrasse
---
- 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 

Mulig project.I forbindelse med søknad om montering av et bakkemontert solcelleanlegg i Industrigata 22 og 23 søkes det om dispensasjon fra regulert byggegrense.. Dette i tråd med reguleringsplanens bestemmelse §1 a. Eiendommene er inngjerdet og anlegget vil derfor ikke påvirke Vindheivegen, Industrigata eller jernbanen.. Å etablere en fornybar energiproduksjon vil bidra positivt til FNs bærekraftsmål om å produsere ren energi og bærekraftige samfunn.
---
- 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

## Tilleggs kommentar

Kan regne med noe støy fra militæret/industri området.Huset ble helt renovert mellom 2006-2008 av tidligere eier .

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gheorghe Oltean	d370149c398d31de4695c6 bfaf31d07c7a3affc3	08.09.2024 19:31:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ana Maria Dumitru	32d56064caf02aecae4a6f6 a8d063ebd53fd55c1	09.09.2024 07:32:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240102

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.



# 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:** Vindheivegen 149  
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:****Oppdragsnummer:** 1211240102**Telefon:** 902 18 066  
**E-post:** viktorybraten@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:**

11.03.2024

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