



aktiv.

Lussberget 20, 2415 HERADSBYGD

**Pen og godt oppgradert enebolig
med hybeldel, garasje og carport.
Stor og solrik terrasse.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 91 69,-
Total ink omk.:	Kr 3 081 690,-
Selger:	Hans Jacob Faye Skaar Siri Karine Borge Thøgersen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1963
BRA/P-rom:	210/168 m ²
Tomtstr.:	1684 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 39, bnr. 88
Oppdragsnr.:	1211230486

Ditt nye hjem?

Velkommen til Heradsbygd og Lussberget 20!

En lys, pen og godt oppgradert enebolig med hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Hoveddelen har en god planløsning med romslige oppholdsrom, 3 soverom og bad i 1. etasje, i tillegg til et disponibelt rom og bad/vaskerom i underetasjen. Boligen er omfattende oppusset i perioden 2016-2018 og holder en gjennomgående god standard. Utenfor er det bygget en stor og solrik terrasse. Under terrassen har du både garasje og carport. Eiendommen er også bebyggt med et uthus på 23m².

Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum. Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Det er ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	84
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Enebolig:

Totalt: BRA 210 m² / P-rom 168 m².

1. etasje: BRA 103 m² / P-rom 103 m².

Underetasje: BRA 107 m² / P-rom 65 m².

Følgende rom inngår som primærrom:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken/stue, 3 soverom, bad og trapperom.

Underetasje: Bad/vaskerom og disponibelt rom til hoveddel, kjøkken/stue, soverom og bad til hybeldel.

Følgende rom inngår som sekundærrom:

Underetasje: Teknisk rom, kott og garasje.

Kommentar:

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Carport på 50m² under terrasse er ikke medtatt i boligens arealoppsett. Takhøyde kjeller: 2 m.

Uthus:

Totalt: BRA 23 m² / P-rom 0 m².

Følgende rom inngår som sekundærrom:

1. etasje: 2 boder.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 684m². Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, belegningsstein, grus og beplantning. Støttemur langs skråningen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

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

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum kommune. Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Fra eiendommen er det ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.

Fra eiendommen er det kun ca. 3,9 km til Lillemoen barneskole og ca. 6,1 km til nærmeste barnehage. I tilknytning til skolen finner du idrettsanlegget i Heradsbygd, hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Jømna/Heradsbygd er kjent for å være et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året. Her er det gode muligheter for både lek og konkurranser for deg med barn som ønsker å drive med fotball, friidrett, sykkel eller langrennsski. I tillegg har J/H sykkeltraining på sommerhalvåret for treningsglade voksne.

Det er også en kort kjøretur opp til flotte turområder i Revelberget og populære Flotsberget hvor du har en fantastisk utsikt over nærområdene. Løkenstranda er populær å besøke på sommerstid.

Nærmeste bussholdeplass er Hogstad som ligger ca. 400 meter fra eiendommen. Ca. 12,4 km til Elverum skystasjon med buss-/togforbindelse til bla. Hamar, Oslo og Trondheim.

Bygningssakkyndig

Byggtek Innlandet AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1963.

Det er ukjent byggegrunn. Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er ukjent alder. Yttervegger i kjeller er utforet. Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag. Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv. Forstøtningsmurer er av betong mot gårds plass. Bed i overkant. Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong. Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at taktekking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en taklekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på

skråisolert tak over stue. Takteking er innsisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Takteking er også undersøkt innvendig i loft. Takteking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/innsisert. Alder på takteking er ukjent. Alder takteking 2018 og 2021. TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel. Nedløp og takrenner fra 2018. Beslag på pipe 2018. Vindskier i tre.(eldre). Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall. Utvendige beslag er innsisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er innsisert. Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringstidspunktet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser. Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindspærre.

Kaldt loft over hoveddel. Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner. Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue. Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert. Lufting i gavl. Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør. Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter. Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

Uthus - Byggeår: Ca. 1963.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Takteking i metallplater. Ytterdører i tre. Stående kledning. Takbjelker i trekonstruksjoner. Jord og tregulv. Takrenner i metall. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtek Innlandet AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Misfarget undertak. Lysspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og

tiltak.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Slitasje/sprekkdannelser og elde på vindski. Metallbeslag under vannbrett dekker ikke hele kledningen under vinduet, malingssøl. Litt løst taknedløp stedvis.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe malingsslitte utvendige trekonstruksjoner/omramming dør.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger helt ut i raftet i loftet. Det er ikke en anbefalt løsning. Ingen lufting i raft. Misfarget undertak stedvis: det kan skyldes svikt i dampsperre eller dårlig ventilering. Skråisolert tak er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon med relativt hyppig skadefrekvens. Det er ingen lufting synlig i raftet. Rennemerker på pipe innvendig og mot undertak. Det ble foretatt fuktsøk mot tak i loft uten fuktutslag. Lysspalte mot pipe innvendig: anbefaler nærmere undersøkelser.

* Utvendig > Dører - ytterdør: Bruksmerker på dørblad og dørlist.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: ekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe bruksslitasje på maling på rekkverk. Noe bruksmerker på gulv.

* Innvendig > Overflater: Noe glippe/svelling mellom gulvbord stedvis i kjeller og 1. etg. Noen bruksmerker stedvis. Mangler stedvis listverk. Fuktskjolde i himlingsplate ved pipe i 1. etasje.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i stue 1. etasje: 2,5 cm avvik på stue på tvers. Noe knirk i gulv. Det er høydeforskjeller i gulv i kjeller. Nivåforskjell i stue

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Brannsikker plate er for liten under ildsted.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk gulvflis. Svakt forhøyet fuktutslag ved fuktsøk gulv. Baderom hadde vært i bruk før befarig.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er noen flekker å glassvegg. Noen bruksmerker på innredning.

* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater Gulv: Det er

påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm fra dør til sluk. Fuktutslag ved fuktsøk på gulv.

* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membran er ikke synlig under klemmering.

* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membran er ikke synlig under klemmering.

* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > Underetasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning: Det anbefales installering av komfyrvakt. Skruerhull på en front.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder eldre vannrør.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Gjelder eldre avløpsrør.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Sluk er ikke ferdig installert i rommet. VV-bereder fra 2002 er eldre enn 20 år.

* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Fuktutslag ved fuktsøk mot gulv i teknisk rom. Vertikal sprekke på betongvegg. Eier opplyser at den har vært slik siden 80- tallet. Grønske på mur. Avflasset maling.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på trapper.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke installert håndløper. Noen bruksmerker trinn, sprekker i trinn. Skrå trinn stedvis. Høydeavvik nederste trinn.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Baderomsplater er lagt helt ned i gulvet. Noe misfarging på baderomsplater. Fuktutslag ved fuktsøk mot veggplate i dusjsonen. Baderom hadde vært i bruk før befarings.

* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk er målt til 0,9 cm fra dør til sluk. Svakt forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på gulv. Spalte mellom gulv og dørkarm.

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Sokkelbolig, ligger i skrånende terreng.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i flis på bad. Ellers ok.

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

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

Beskrivelse: Annet arbeid enn rørarbeid er utført av forrige eier. Vifte på bad oppe er satt in av elektriker, som ikke er tilknyttet firma.

Arbeid utført av: Elverum rørservice.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kan ikke dokumenteres, pga manglende dokumentasjon fra forrige eier. Ingen skader eller problemer har oppstått på noen av badene nede.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Søknad om ferdigattest er sendt til kommunen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2021. Spredegrøfter tetthet seg. Da ble hele septikanlegget gravd opp og erstattet med nytt, dimensjonert for 2 boenheter.

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

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

Beskrivelse: Rørspyling utført av Norva24 ifm legging av nytt anlegg. Selve anlegget ble lagt av meg og maskinfører iht beskrivelser fra produsent og geolog. Har fungert uten problemer siden da. Elverum blikkenslagerverksted monterte ny luftehatt på tak. Arbeid utført av: Norva24 og elverum blikkenslagerverksted.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I nordøstre hjørne i trapperom, kjeller. Fuktinnsig fra halvtak. Ble da gravd opp og lagt ny drenering på hjørnet. Drensrør leder ut i skråning via drenskum i hage. Innvendig ble kledning og gulv skiftet og det ble lagt nytt undertak på halvtak over inngangsparti.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utettheter i tak mellom saltak og påbygg. Takplater ble fjernet og tak inspisert ovenfra. Deretter ble det lagt nytt undertak. Taket har ikke hatt lekkasjer siden da.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i mur ved garasje. Forrige eiere opplyser at det har vært slik siden etablering på 1980-tallet.

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

Beskrivelse: Elmontasje elverum har lagt alt nytt i overetasje. Elverum elektro har lagt alt nytt i underetasje. Vifte på bad oppe er montert av elektriker, som ikke er tilknyttet firma. Alt av elektrisk anlegg i huset er nytt.

Arbeid utført av: Elverum elektro og elmontasje elverum.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved ferdigstilling.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Uttakspunkt i carport under terrasse.

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

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

Beskrivelse: Tidligere eier monterte terrasse og rekkverk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest er søkt om, rommene vil da være godkjent for varig opphold.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Målt ved søknad om byggetillatelse.

21.1. Radonmåling

År: 2019.

Verdi: 135 short term, 69 long term.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler på sokkelleilighet. Dette er søkt om hos kommunen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet av byggtek innlandet oktober 2023.

Innhold

Enebolig over to plan med innredet hybeldel i underetasjen, samt inntilbygget garasje og carport under terrassen.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken med utgang til terrasse, 3 soverom og bad.

Underetasje: Trapperom/disponibelt rom og bad/vaskerom.

Hybeldelen inneholder:

Underetasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og teknisk rom.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på 23m² som består av 3 boder.

Standard

Boligen har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene, særdeles i perioden 2017-2018, men også senere år.

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. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Nytt undertak og taktekking i 2021 over stue, skråisolert tak ifm taklekkasje.

2018: Ny taktekking i 2018 over hoveddel.

2018: Nytt bad kjeller utleieleilighet og til hovedenhet.

2017-2018: Eier opplyser at mye er pusset opp i perioden 2017-2018, blant annet nytt kjøkken, ny vedovn, mange nye overflater innvendig, ny varmepumpe stue.

2016: Nytt bad 1. etasje.

2016: Utskiftning av noen vinduer og terrassedører/ytterdør.

2016: Ombygging kjeller, nytt elektrisk anlegg, ny varmtvannsbereder, nytt røropplegg til bad og kjøkken, nye ytterdører.

Parkering

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Uttakspunkt til elbil-lader i carport under terrasse.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst". Selger opplyser om radonmåling i 2019 og målinger viste verdier på 135 short term, 69 long term. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 18.11.2005, 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

2025.Selger opplyser at el-anlegget ble totalt utskiftet i 2016/2017.

Feiing ble utført siste gang den 29.08.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 23.01.2012, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2017, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2017 montert på vegg i stuen i 1. etasje. Varmepumpe av ukjent alder i stuen i underetasjen. Vedfyring med vedovn fra 2018 i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 894,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Eiendomsskatt: Kr. 4 419,-
- * Grunngelbyr renovasjon: Kr. 1 799,-
- * Restbeholder 190L: Kr. 2 715,-
- * Restbeholder 140L: Kr. 1 633,-
- * Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 408,-
- * Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 270,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr

avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 406 918,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 464 903,- per 31.12.2021.

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 39, bruksnummer 88 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 02.09.1977 - Dokumentnr: 5808.

Rettighetshaver: Gnr. 39, bnr. 96 i Elverum kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 18.10.2013 - Dokumentnr: 894249. Grensegangsak 0400-2012-0012 Opsahl søndre.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av bolig, bruksendring av kjeller/underetasje til rom for varig opphold samt ny terrasse den 28/11-2023.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller på frittstående uthus.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger av eneboligen fra kommunen. Tegningene er datert 2020 og gjelder "tilbygg, bruksendring og bienhet". I tegningene er det ene soverommet i underetasjen definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vanskelig rømning fra rom tilhørende hovedenhet i kjeller: Rømning under terrasse, liten åpning ut. Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstiller kravet til dagslysflate. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er ikke mottatt tegninger av uthuset.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei inn på egen eiendom.

Privat vann fra brønn på naboeiendommen. Salgsobjektet (gnr. 39, bnr. 88) har tinglyst rett til å koble seg inn på vannanlegget på naboeiendommen (gnr. 39, bnr. 96). Eiendommen forplikter seg til å være med på vedlikehold av vannanlegget og utgiftene deles på begge parter.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 23.09.2023. Gebyrene for slamtømming faktureres av SØIR IKS.

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

Regulerings og arealplaner

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

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.

Salgsobjektet er innredet med en hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Hybelen har egen inngang fra utsiden, men er ikke en selvstendig boenhet da det er dør inn til hoveddelen. Det er på generelt grunnlag tillatt å leie ut del av egen bolig, men rommene som inngår i hybelen må være godkjent for varig opphold av kommunen. Det foreligger ferdigattest på bruksendring av underetasjen og rommene i hybelen er godkjent for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger opplyser om radonmåling i 2019 og målinger viste verdier på 135 short term, 69 long term. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

91 690,- (Omkostninger totalt)

3 081 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 690

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), foto og markedsføring (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

29.11.2023



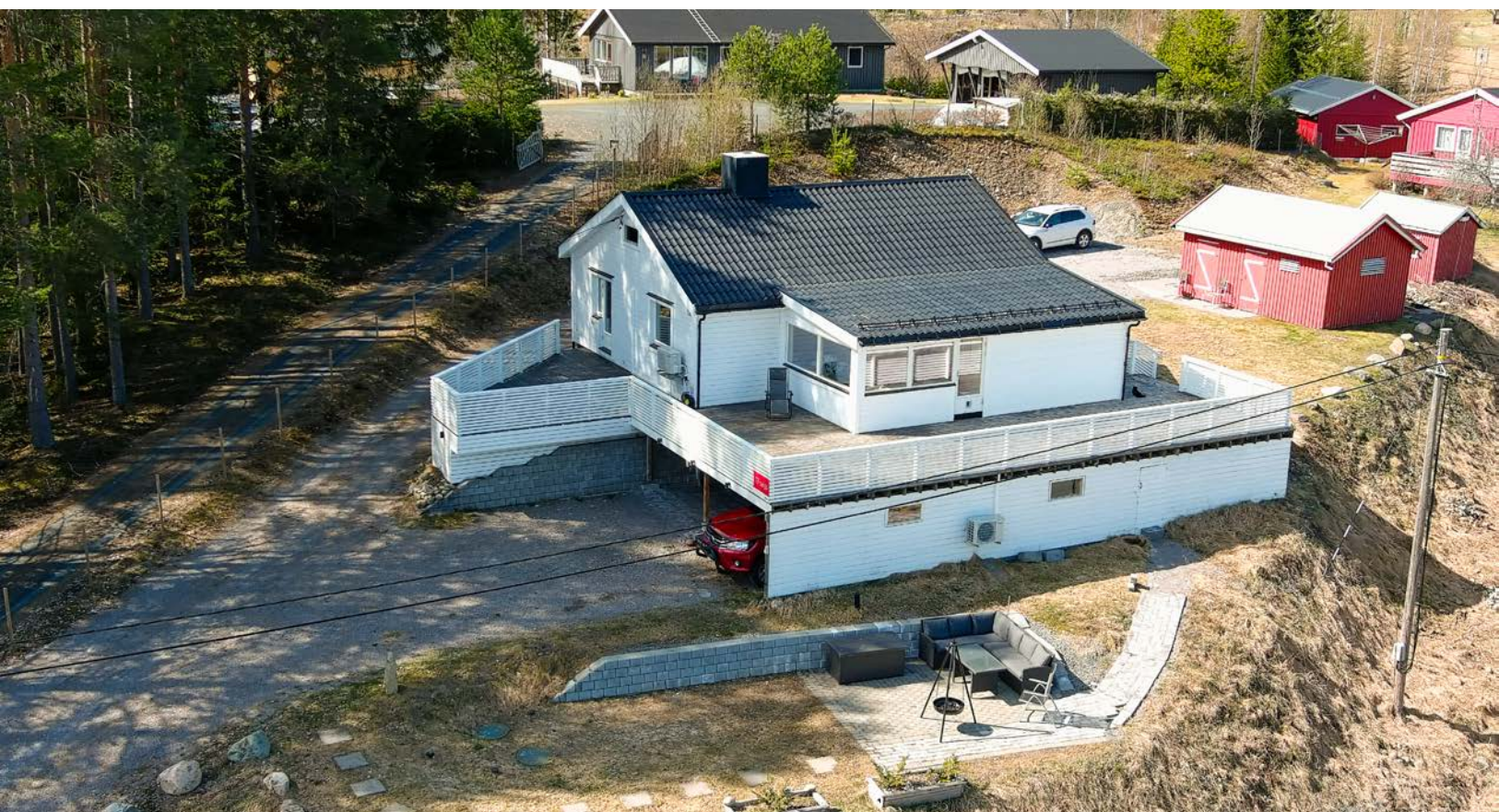
Velkommen til Heradsbygd og Lussberget 20!



En lys, pen og godt oppgradert enebolig med hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter.



Eiendommen er også bebygd med et uthus på 23m².



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Det er innfelte downlights i himlingen som både er praktisk og gir en god kveldsstemning.



Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Stor, lys og fin stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. God standard med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.



Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord.



Alle vinduene i boligen var nye i 2016.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn fra 2018 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, avtrekksvifte, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin som medfølger i handelen.



Hoveddelen har en god planløsning med romslige oppholdsrom, 3 soverom og bad i 1. etasje, i tillegg til et disponibelt rom og bad/vaskerom i underetasjen.



Lyst og romslig soverom med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Garderobeskapet medfølger ikke.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom med plass til dobbeltseng og kontorpult.



Soverom 3 har også plass til dobbeltseng og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



I boligens 1. etasje har du et lyst og moderne badrom som ble pusset opp i 2016. Badrommet har mørke fliser på gulv, lyse baderomsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Hoveddelen har også et stort bad/vaskerom i underetasjen. Baderommet ble pusset opp i 2018 og har flislagte overflater.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, badekar, badstue og gulvstående toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.



Gode parkeringsmuligheter i garasje og carport. Her er det også egen inngang til hybeldelen.



Hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Underetasjen ble ombygget og pusset opp i 2016 (ferdigattest foreligger).



Hybeldelen inneholder: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og teknisk rom.



Hybeldelen har et moderne baderom fra 2018. Badet har mørke fliser på gulv, lyse fliser på veggene og mekanisk avtrekk. Plass og opplegg for vaskemaskin.



Soverommet i hybeldelen.



Boligen er også godt oppgradert utvendig med bla. ny kledning i 2018/2023 og nytt tak i 2018/2021.



Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum kommune.



Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Det er ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lussberget 20, 2415 HERADSBYGD

📖 ELVERUM kommune

gnr. 39, bnr. 88

Markedsverdi

3 300 000

Areal (BRA): Enebolig 210 m², Uthus 23 m²



Befaringsdato: 06.10.2023

Rapportdato: 26.11.2023

Oppdragsnr.: 20607-1254

Referansenummer: OU1193

Autorisert foretak: Byggtek Innlandet AS

Sertifisert Takstingeniør: Lene Kristine E. Aas



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtøk Innlandet AS

Rapportansvarlig

Lene Kristine E. Aas
Uavhengig Takstingeniør
lenekristineekeland@hotmail.com
966 65 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet i kjeller som har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene, særdeles i perioden 2017-2018, men også senere år.

Det kan blant annet nevnes: nye bad, nye kjøkken, ny leilighet i underetasjen, nytt elanlegg, ny takteking, nye vinduer, ny kledning på enkelte vegger, nye innvendige dører, nye innvendige overflater, ny vedovn, ny varmepumpe, m.v. Det er byttet ut til nye septiktanker med spredegrøft.

Det er noen avvik på baderom.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at takteking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en taklekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Taktekking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Taktekking er også undersøkt innvendig i loft.

Taktekking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert. Alder på takteking er ukjent.

Alder takteking 2018 og 2021.
TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel.
Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)
Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringsstidspunktet.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.
Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert

ny vindsperre.
Kaldt loft over hoveddel.
Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.
Lufting i gavl.

Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.
Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.
Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater renoveret i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har vedovn i stue.
Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.

Feieluke plassert på vaskerom i kjeller. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.
Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsone, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig.
Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil.
Dusjnische med glassvegg. wc.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk.

Bad/vaskerom tilhører hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar.
Badstue. WC. Servant med skuffer.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.

Bad leilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Oppvaskkum. Mekanisk avtrekksvifte. Fuktsøk gulv ok. Det anbefales installering av komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrad.
Det anbefales installering av komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Varierende alder på avtrekk.

Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.

2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet: Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.

Varmepumpe i stue 2017.

Downlights i enekte rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert iht produktangivelsen, iht elektriker.

Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befaring, og at antallet kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringsskap. Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1.etasje og i kjeller.

Det er brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er ukjent alder.

Yttervegger i kjeller er utforet.

Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.

Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

Forstøtningsmurer er av betong mot gårds plass. Bed i overkant.

Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong.

Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning

Septiktanker er fra 2021. Spredegrøfter.

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen

Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	103	103	0
Underetasje	107	65	42
Sum	210	168	42
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er ombygget. Leilighet i underetasje har ikke fått ferdigattest ved befaring.

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

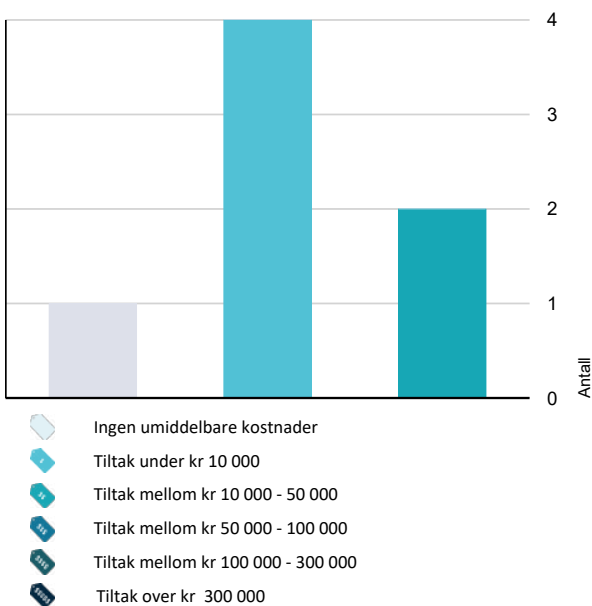
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er befart og vurdert utifra slik den er representert på befaringstidspunktet, og den bruk byggene har ved befaring.

Det forutsettes at opplysninger gitt takstmann under befaring er korrekte. Rekvirent forplikter seg til å gi tilbakemelding til takstmann dersom opplysninger som fremkommer av rapporten skulle vise seg å være feil eller misvisende på noen måte.

Takstmannens rolle: Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på Norsk takst. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstmann har ikke sett på ferdigattester, byggetegninger, byggetillatelser mm med mindre dette er kommentert.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft. Dersom dette ikke er tilgjengelig ved befaring kan en konsekvens være at bygningsdeler ikke kan inspiseres eller vurderes helt eller delvis.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst i Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Eier opplyser at mye er pusset opp i perioden 2017-2018, blant annet nytt kjøkken, ny vedovn, mange nye overflater innvendig, ny varmepumpe stue.
2016	Modernisering	Utskiftning av noen vinduer og terrassedører/ytterdør.
	Modernisering/o mbygging	Ombygging kjeller, nytt elektrisk anlegg, ny varmtvannsbereider, nytt røropplegg til bad og kjøkken, nye ytterdører.
2021	Modernisering	Ny takteking i 2018 over hoveddel. Nytt undertak og takteking i 2021 over stue skråisolert tak ifm taklekkasje.
2018	Tilbygg	Nytt bad kjeller utleieleilighet og til hovedenhet
2016	Tilbygg	Nytt bad 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at takteking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en taklekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Taktekking er innsisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Taktekking er også undersøkt innvendig i loft.

Taktekking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/innsisert. Alder på takteking er ukjent.

Alder takteking 2018 og 2021.
TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Misfarget undertak.

Lysspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lokal utbedring. Tette evt spalte ved pipe/møne.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)

Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er innsisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er innsisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Slitasje/sprekkdannelser og elde på vindski.

Metallbeslag under vannbrett dekker ikke hele kledningen under vinduet, malingssøl.

Litt løst taknedløp stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.
Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindsperre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

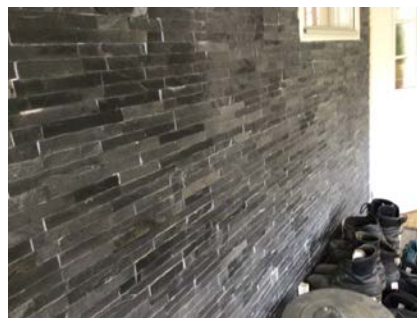
- Det er avvik:

Noe malingsslitte utvendige trekonstruksjoner/omramming dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Kaldt loft over hoveddel.
Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.
Lufting i gavl.

Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Isolasjonen ligger helt ut i raftet i loftet. Det er ikke en anbefalt løsning.

Ingen lufting i raft.

Misfarget undertak stedvis: det kan skyldes svikt i dampsperre eller dårlig ventilering.

Skråisolert tak er på generelt grunnlag en risikonstruksjon med relativt hyppig skadefrekvens.

Det er ingen lufting synlig i raftet.

Rennemerker på pipe innvendig og mot undertak. Det ble foretatt fuktsøk mot tak i loft uten fuktutslag.

Lysspalte mot pipe innvendig: anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting /ventilering i nedre del av konstruksjonen må forbedres. Anbefaler nærmere undersøkelser når det er etablert sikker adkomst til tak.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - ytterdør

Bygningen har malte hovedytterdører med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker på dørblad og dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



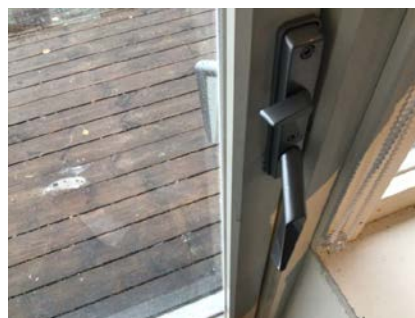
TG 1 Dører

Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Katteluke



Litt tungt håndtak

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.
Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

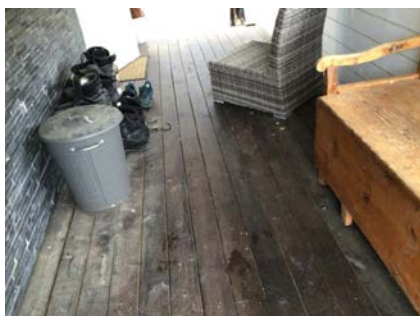
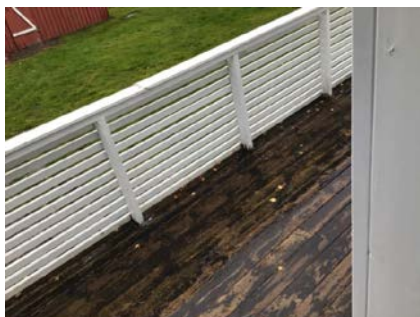
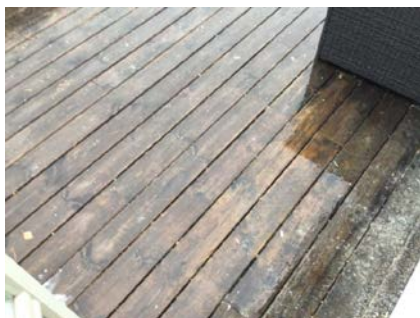
Noe bruksslitasje på maling på rekkverk.
Noe bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lokal utbedring/vedlikehold overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapper.

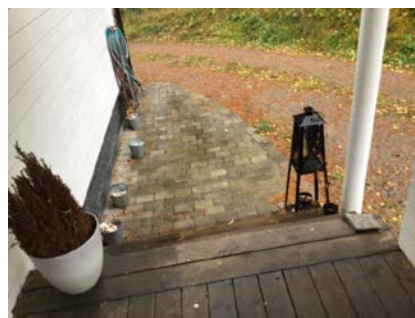
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Garasjeport i tre. Ikke tilstandsvurdert.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater renoveret i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

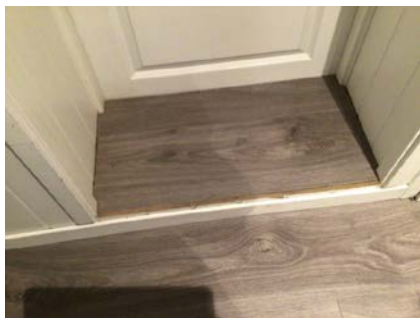
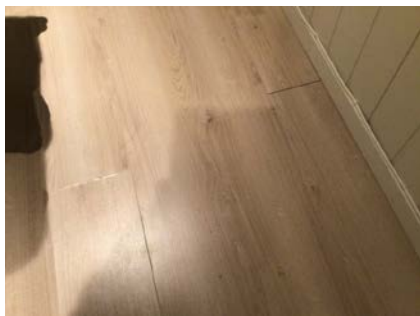
Tilstandsrapport

Noe glippe/svelling mellom gulvbord stedvis i kjeller og 1. etg. Noen bruksmerker stedvis. Mangler stedvis listverk. Fuktskjolde i himlingsplate ved pipe i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



✎ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

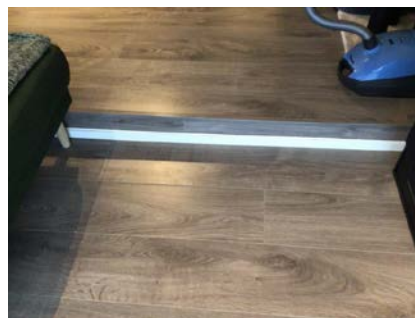
Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i stue 1. etasje: 2,5 cm avvik på stue på tvers.

Noe knirk i gulv.

Det er høydeforskjeller i gulv i kjeller.



Nivåforskjell i stue

✎ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelle tiltak mot radon.

✎ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue.

Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.

Feieluke plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

Brannsikker plate er for liten under ildsted.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

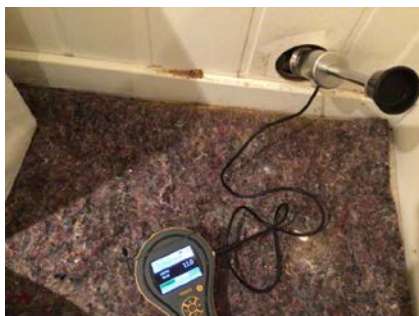
- Andre tiltak:

Etablere større ubrennbar plate under ildsted.



! TG 1 Rom Under Terreng

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke installert håndløper.

Noen bruksmerker trinn, sprekker i trinn. Skrå trinn stedvis.

Høydeavvik nederste trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring/overflatebehandling.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplater er lagt helt ned i gulvet.

Noe misfarging på baderomsplater.

Fuktutslag ved fuktsøk mot veggplate i dusjsonen. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

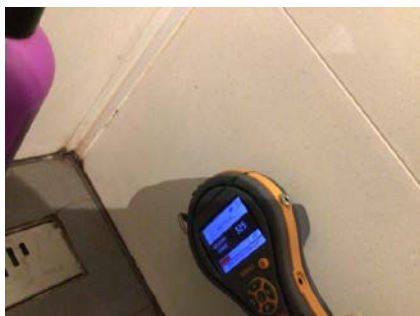
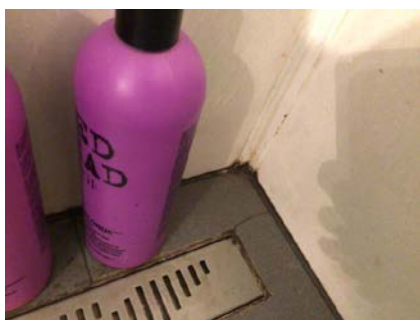
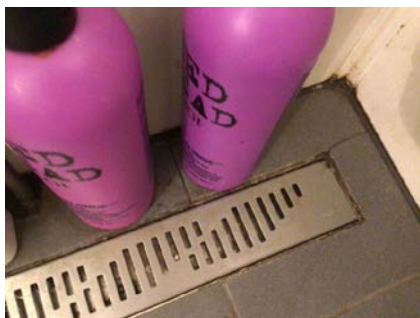
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Våtromsplater er ikke montert fagmessig og anbefales utskiftning.
Kostnad kan overskride kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk gulvflis.
Svakt forhøyet fuktutslag ved fuktsøk gulv. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

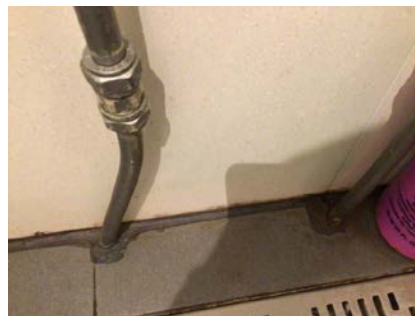
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Lokal utbedring.
Anbefaler nærmere undersøkelser.



Misfarging fug sprekk flis



Rørgjennomføring gulv

1. ETASJE > BAD

 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

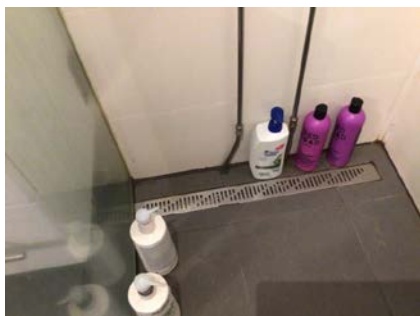
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig. Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil. Dusjnisje med glassvegg. wc.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen flekker å glassvegg.
Noen bruksmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

valgfritt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

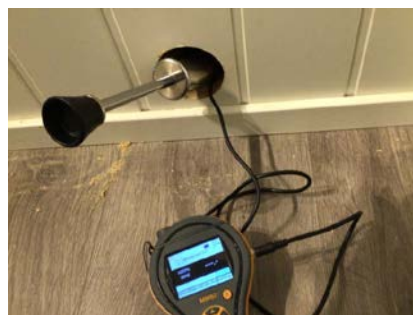
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

kostnadsestimert under vegger og beskrevet under overflater vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

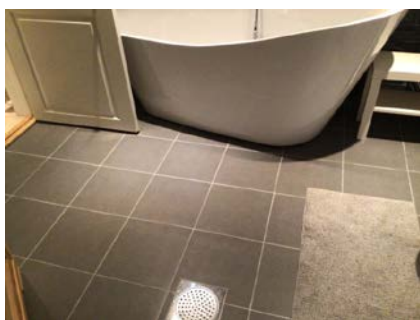
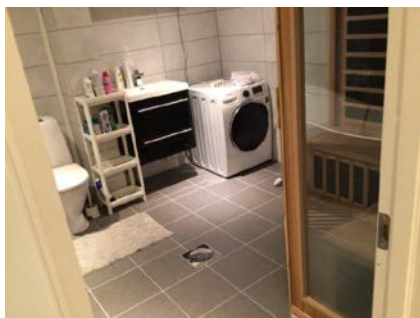
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall mot sluk er målt til 1,2 cm fra dør til sluk.
Fuktutslag ved fuktsøk på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at eier fremlegger dokumentasjon på utførelsen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar. Badstue. WC. Servant med skuffer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

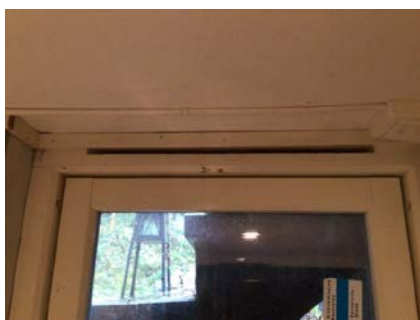
Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

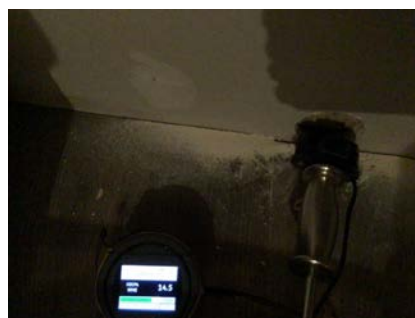
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.

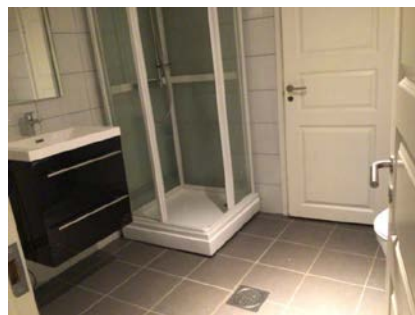


UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

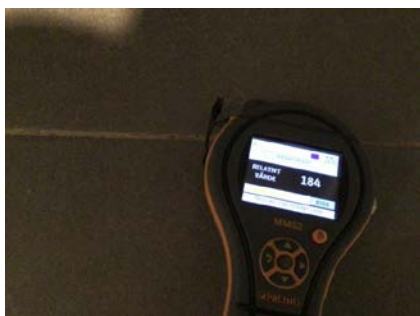
Fall mot sluk er målt til 0,9 cm fra dør til sluk.
Svakt forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på gulv.
Spalte mellom gulv og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dusjkabinett er allerede installert. Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

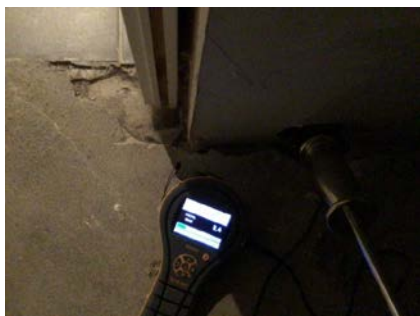


UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Oppvaskkum. Mekanisk avtrekksvifte. Fuktsøk gulv ok. Det anbefales installering av komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales installering av komfyrvakt.
Skruehull på en front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Skuer går gjennom fronter



UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

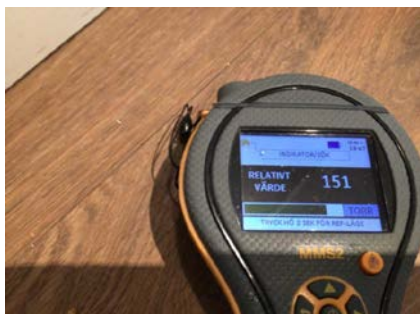
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrad. Det anbefales installering av komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN / STUE

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder eldre vannrør.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Gjelder eldre avløpsrør.

Gjelder eldre avløpsrør.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Varierende alder på avtrekk.

Årstall: 1963 Kilde: Eier

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Ny vannpumpe.

Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet:
Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sluk er ikke ferdig installert i rommet.
VV-bereder fra 2002 er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablere/ferdigstille sluk i rommet.



TG 1 Andre installasjoner - varmepumpe

Varmepumpe i kjellerleilighet. Ukjent alder. Eier opplyser at den fungerer som den skal.



TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue 2017.

Downlights i eneklte rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert iht produktangivelsen, iht elektriker.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befaring, og at antallet kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringsskap. Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etasje og i kjeller.

Alt elanlegg er nytt i 2018, opplyst av eier.

Noe skjult og noe åpnet elanlegg.

Eier gir tilleggsopplysning pr 21.11.23: Vifte på badet rom oppe er satt inn av elektriker som ikke er tilknyttet firma. Han opplyser at han vil legge denne informasjonen inn i nytt egenerklæringskjema som eiendomsmeier skal vedlegge prospektet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæringer?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

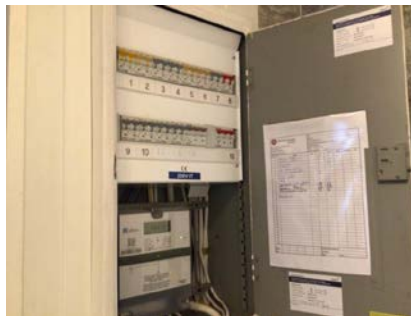
Ukjent

Innholdsfortegnelsen stemmer i sikringsskap kjeller, opplyst av eier. Han har den på mail. Ok i 1. etasje.

Det elektriske anlegg ble totalutsiftet, opplyst av eier, i 2018.

Det er alltid anbefalt med en elkontroll hvert 5. år så dette anbefales utført, på generelt grunnlag.

Det er opplyst at det er samsvarserklæringer på alle elarbeider.



1. etasje



Downlights

Tilstandsrapport



Kjeller mangler kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslerer montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er det ukjent om foreligger og det er evt ukjent alder. Yttervegger i kjeller er utført. Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktutslag ved fuktsøk mot gulv i teknisk rom. Vertikal sprekk på betongvegg. Eier opplyser at den har vært slik siden 80-tallet. Grønske på mur. Avflaset maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette skyldes kapillært opsgug pga manglende fuktsperre i gulv ved byggeår.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot gårdsplass. Bed i overkant. Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere gjerde/sikring.

Kostnad kan overskride kostnadsestimat, det avhenger av valgt løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Sokkelbolig, ligger i skrånende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Septiktank

Septiktanker er fra 2021. Spredgrøfter.

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen

! TG 1 Andre tomteforhold

Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1963

Kommentar

Ca alder

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Taktekking i metallplater. Ytterdører i tre. Stående kledning..
Takbjelker i trekonstruksjoner. Jord og tregulv. Takrenner i metall.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

210 m²/168 m²

Enebolig: 2 Kjøkken, Gang, Entré, 2 Bad, 5 Soverom, Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Kott, Garasje, Kryperom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solørvegen 901 ,2415 HERADSBYGD 158 m ² 1939 3 sov		5 000 000	0	0	0	31 646
2 Furuknappen 218 ,2415 HERADSBYGD 119 m ² 2001 3 sov	17-01-2019	2 750 000	2 600 000	0	2 600 000	21 849
3 Melåsmovegen 5 ,2415 HERADSBYGD 142 m ² 1985 2 sov	06-05-2021	2 690 000	2 650 000	0	2 650 000	18 662
4 Lussberget 20 ,2415 HERADSBYGD 160 m ² 1963 4 sov	29-04-2020	2 840 000	2 800 000	0	2 800 000	17 500
5 Solørvegen 918 ,2415 HERADSBYGD 209 m ² 1947 6 sov	14-07-2022	3 350 000	3 275 000	0	3 275 000	15 670

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Normale gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader bolig per år.	Kr.	25 000
Variable kostnader som kommunale avgifter, strøm m.v. er ikke opplyst, da disse varierer utifra bruk.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	240 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	-60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 690 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	103	103	0	Kjøkken /stue, Gang , Entré , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	
Underetasje	107	65	42	Bad/vaskerom tilhører hoveddel , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken /stue, Bad leilighet	Teknisk rom , Kott , Garasje
Sum	210	168	42		

Kommentar

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Carport på 50 m² under terrasse er ikke medtatt i boligens arealoppsett.
Takhøyde kjeller: 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er ombygget. Leilighet i underetasje har ikke fått ferdigattest ved befaring.
Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt over moderniseringer og ombygging.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vanskelig rømning fra rom tilhørende hovedenhet i kjeller: Rømning under terrasse, liten åpning ut.
Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstiller kravet til dagslysflate.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	23	0	23		Bod 1, Bod 2, Bod 3
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Hans Jacob Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	39	88		0	1684 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Lussberget 20

Hjemmelshaver

Hans Jacob F.Skaar

Siri Karine Borge Thøgersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i et område med spredt småhusbebyggelse og LNF i Heradsbygd. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder. Elverum er nærmeste by med kommunens sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til tomtgrense fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:3420_KPL 2011-2022
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:0427_KPL 2011-2022
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
IKRAFTTREDELSES DATO:
22.06.2011

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, belegningsstein, grus og beplantning.
Uthus med boder.
Biloppstillingsplasser på gårds plass.
Biloppstillingsplass under terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger om diverse heftelser og grunndata i grunnboken pr 31.10.23. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å undersøke grunnbok for evt heftelser, servitutter, avtaler og bestemmelser m.m ved hjemmelsovergang.
Grunnboksutskrift ligger vedlagt i rapporten.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 019 900	2023	Opplyst av eier.
Formuesverdi	År	Kommentar
377 690	2022	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				12 972
Kommentar				
Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	31.10.2023		Gjennomgått	0	Ja
Statens Kartverk	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.10.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	04.10.2023		Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/496852-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
09.05.2022 21.00	VEDERLAG: NOK 1 450 000	
	SKAAR HANS JACOB FAYE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 211195	
	THØGERSEN SIRI KARINE B	IDEELL: 1/2
	F.NR: 171197	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1977/5808-1/15	BESTEMMELSE OM VANNRETT
02.09.1977	RETTIGHETSHAVER: KNR:3420 GNR:39 BNR:96

2013/894249-1/200	JORDSKIFTE
18.10.2013	Grensegangsak 0400-2012-0012 Opsahl søndre GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/707464-1/200	PANTEDOKUMENT
29.06.2022 10.55	BELØP: NOK 3 200 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA ORG.NR: 937 895 321 PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 915 174 388 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1962/2207-1/15	REGISTRERING AV GRUNN
06.08.1962	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3420 GNR:39 BNR:54

1977/5421-1/15	REGISTRERING AV GRUNN
22.08.1977	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3420 GNR:39 BNR:96

1983/1444-1/15	REGISTRERING AV GRUNN
09.03.1983	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0427 GNR:39 BNR:100

2017/133253-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
13.02.2017	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3420 GNR:39 BNR:112

2020/396179-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0427 GNR:39 BNR:88

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
39	88	0	0	0	0
Adresse Lussberget 20			Byggeår	1963	
			Når kjøpte du boligen	2020	
Postnr.	2415 Heradsbygd	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Storebrand

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet ☐ Polise-/avtaleEr det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Skaar	Fornavn	Hans Jacob Faye
Ny adresse		E-post	fayes@live.no
		Tel. priv.	94189958
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Thøgersen	Fornavn	Siri Karine Borge
Ny adresse		E-post	siri.thogersen@yahoo.no
		Tel. priv.	41343680
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i en flis på bad oppe. Noe varierende fall på bad nede. Ellers ingen feil

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørarbeid er utført av Elverum Rørservice

El arbeid er utført av Elverum Elektro og Elmontasje Elverum

Flislegging og oppbygning er utført av forrige eier.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Sluk fornyet av Elverum Rørservice.

membran: på alle bad Mira 4400 multicoat smøremembran, utført av forrige eier.

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Septiktanker tettet seg i 2021. Hele septikanlegget er lagt nytt i 2021. Se neste punkt.

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Hele septikanlegget er lagt nytt i 2021 og ble da dimensjonert opp til 2 boenheter pga utleiedel. Slamavskiller, rør, spredegrøfter og luftehatt på tak. Luftehatt utført av Elverum blikkenslagerverksted. Ferdigattest og brukstillatelse fra kommune er utgitt og anlegget har vært i drift uten problemer siden 2021. Det ble i forbindelse med utbedring også gjennomført rørspyling av hele avløpet. Vann: Ny vannpumpe i teknisk rom, bunnventil i brønn oppgradert i 2022.

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vann og avløp.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært lekkasje i tak 2021.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tak: Lekkasje i tak i 2021 under snøsmelting/store regnmengder. Taket over påbygg ble da tatt opp og det ble lagt nytt undertak og sløyfer. Dette ble også gjort over halvtak(inngangsparti utendørs). Taket har vært uten feil eller problemer siden da. Takrenner: Takrenner ført i rør under bakken for å unngå løse slanger over bakken. Det ble også satt ned overvannskum i hage for å føre overvann ut i skråning.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen feil eller anmerkninger under årets kontroll fra brannvesen.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i mur ved garasje. Har vært slik siden 80 tallet ifølge tidligere eiere.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Påbygg kledd med ny kledning høsten 2023.

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktinnsig i kjellerrom nord-østre hjørne.

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Fuktinnsig i kjellerrom, nord-østre hjørne grunnet tak. Taket ble tettet med nytt undertak(2021), grunnmur drenert (2021)Drensrør ført til utvendig kum som leder til skråning. nytt gulv og vegg innvendig lagt i rom som ble påvirket (2022/23), ventet 1 år for å se etter nye tegn til fukt).
Helt tørt siden da.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Service utført 2023 på begge varmepumper av Eltex Elverum. Ingen feil eller bemerkninger.
Hele el-anlegget i huset er nytt fra 2019! Finnes ikke en gammel ledning i huset.
Elverum elektro utførte arbeidet i kjeller/sokkel. Elmontasje Elverum utførte i overetasje/hoveddel

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved ferdigstillelse

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 135bq/m3 short term - 69bq/m3 long term

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Hele kjelleretasjen er innredet

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler dokumentasjon på bad fra forrige eier.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Sokkelleilighet er det forrige eier som har utført. Rommene kan brukes uten problem men det mangler nok dokumentasjon på bad til at ferdigattesten kan utsendes.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler ferdigattest på sokkelleilighet.

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Er montert i carport under terrasse

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Det er gravd ned trekkerør for kabler i bakken som leder til bak støttemur og inn i bod, dette for å kunne montere lys i mur og evt strømsøyle til motorvarmer osv, og for å få lys i boden. Dette er ikke koblet opp men kan enkelt gjøres av ny eier dersom ønskelig.

Sted / dato

Elverum 04.10.2023

Sign. selger 1

Hans J. Skar

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230486	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Karine Borge Thøgersen	Hans Jacob Faye Skaar
Gateadresse	
Lussberget 20	
Poststed	Postnr
HERADSBYGD	2415
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalnr.	6409842

Document reference: 1211230486

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis på bad. Ellers ok

Initialer selger: SKBT, HJFS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Annet arbeid enn rørarbeid er utført av forrige eier. Vifte på bad oppe er satt in av elektriker, som ikke er tilknyttet firma

Arbeid utført av

Elverum rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan ikke dokumenteres, pga manglende dokumentasjon fra forrige eier. Ingen skader eller problemer har oppstått på noen av badene nede.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om ferdigattest er sendt til kommunen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2021. Spredgrøfter tetthet seg. Da ble hele septikanlegget gravd opp og erstattet med nytt, dimensjonert for 2 boenheter.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørspyling utført av Norva24 ifm legging av nytt anlegg. Selve anlegget ble lagt av meg og maskinfører iht beskrivelser fra produsent og geolog. Har fungert uten problemer siden da. Elverum blikkenslagerverksted monterte ny luftehett på tak.

Arbeid utført av

Norva24 og elverum blikkenslagerverksted

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I nordøstre hjørne i trapperom, kjeller. Fuktinnslag fra halvtak. Ble da gravd opp og lagt ny drenering på hjørnet. Drensrør leder ut i skråning via drenskum i hage. Innvendig ble kledning og gulv skiftet og det ble lagt nytt undertak på halvtak over inngangsparti.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utettheter i tak mellom saltak og påbygg. Takplater ble fjernet og tak inspisert ovenfra. Deretter ble det lagt nytt undertak. Taket har ikke hatt lekkasjer siden da.

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

Sprekk i mur ved garasje. Forrige eiere opplyser at det har vært slik siden etablering på 1980-tallet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elmontasje elverum har lagt alt nytt i overetasje. Elverum elektro har lagt alt nytt i underetasje. Vifte på bad oppe er montert av elektriker, som ikke er tilknyttet firma. Alt av elektrisk anlegg i huset er nytt.

Arbeid utført av

Elverum elektro og elmontasje elverum

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved ferdigstillelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uttakspunkt i carport under terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier monterte terrasse og rekkverk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest er søkt om, rommene vil da være godkjent for varig opphold.

17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt ved søknad om byggetillatelse

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

135 short term, 69 long term

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler på sokkelleilighet. Dette er søkt om hos kommunen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utarbeidet av byggtek innlandet oktober 2023.

Document reference: 1211230486

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

Document reference: 1211230486

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211230486

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Karine Borge Thøgersen	f602d4061d28c6b8b4f79a1 c2c1605e86f73d0a1	19.11.2023 19:43:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jacob Skaar	be9648d627005754f1fdd07 6fcbe5467e237aef5	17.11.2023 11:01:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230486

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lussberget 20
2415 HERADSBYGD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer: 1211230486

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.11.2023

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