



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Finne-Grønns veg 22, 2414 ELVERUM

Lys, pen og vedlikeholdt kjedet enebolig på én flate. Flere fine og solrike uteplasser på begge sider!





Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951
E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 85 672,-
Total ink omk.: Kr 2 835 673,-
Selger: Kari Anne Kynbråten

Boligtype: Kjedet enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA/P-rom: 98/93 m²
Gnr./bnr. 31/626
Oppdragsnr.: 1211230269

Ditt nye hjem?

Velkommen til Silkosfeltet og Finne-Grønns veg 22!

Lys og pen kjedet enebolig med praktisk innhold på én flate og med inntilbygget garasje. Boligen har en god planløsning med romslig oppholdsrom og hele 4 soverom. Flere oppgraderinger de siste årene med bla. flere nyere vinduer og dører, nytt kjøkken fra Epoq i 2015, varmepumpe fra 2019 og nytt bad i 2021. Eiendommen har flere flotte og solrike uteplasser på begge sider som er perfekte for lange og late sommerdager. Koselig hage opparbeidet med plen og gruset gårdsplass med adkomst til garasjen.

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområdet på Silkosfeltet. Ca. 2 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Barnehager i nærheten, samt kort veg til skoler. Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturer.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger6
Bilder7
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....38
Tilstandsrapport42
Egenerklæringsskjema75
Forbrukerinformasjon85
Budskjema86

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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





VELKOMMEN!

Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med trapp og terrasse. Konstruksjoner og spaltegulv av treverk som ble beiset i 2023. Plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Malt ytterdør fra 2015 i tett utførelse med Yale doorman kodelås.

Til høyre for inngangspartiet er det også etablert en flott uteplass med terrasseplattning. Terrassen har spaltegulv av treverk som ble oljet i 2022 og levegg som ble malt i 2023. Beliggenheten mot øst sørger for gode solforhold fra tidlig morgen.





ENTRÉ

Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Entréen har lys og pen laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.





STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som bidrar til en god og luftig romfølelse.

I hjørnet av stuen har du en koselig vedovn av typen Jøtul som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2018 på vegg som sørger for en god og jevn varme. Siste service på varmepumpen ble utført i april 2021.

Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement. Spisebordet finner sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet.





TERRASSE OG HAGE

Fra spisestuen har du en tofløyet terrassedør fra 2015 ut til solrik og flott uteplass. Terrassen er overbygget, har konstruksjoner av støpt betong, gulv med fliser, samt rekkverk og håndlist av treverk som ble malt i 2023. God plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold.

Fra terrassen har du videre adkomst til hagen som er pent opparbeidet med plen. I hjørnet utenfor stuevinduet er det etablert enda en solrik og flott uteplass med spaltegulv av treverk som ble beiset i 2023 og levegg som ble malt i 2023. Her har du mange fine og ikke minst solrike uteplasser for lange og late sommerdager! Robotgressklipper medfølger.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til spisestuen og med enkel adkomst også fra gangen. Lys og moderne kjøkkeninnredning fra Epoq som var ny i 2015. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fra kjøkkenet har du også adkomst til en svært praktisk matbod med god plass til mat- og drikkevarer.

Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som integrerte stekeovn, nedfelt platetopp og vegghengt avtrekksvifte. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel (frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med i handelen, men kan avtales med selger).



HOVEDSOVEROM

Boligen har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har lysmalte overflater med en fin kontrastvegg og god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



SOVEROM 2, 3 OG 4

De tre andre soverommene er også lyse og fine rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er malt i tidløse farger og to av rommene har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er definert som bod i byggetegningene og er ikke godkjent for varig opphold, rommet er likevel beskrevet etter dagens bruk og innredning.





BADEROM

Boligen har et lyst og pent baderom som ble pusset opp av firma i 2021. Baderommet har flotte fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og lysmalt panel i himlingen.

Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speil med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjsone med glassvegg og gulvmontert toalett.

Baderomsarbeidene er dokumentert.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 93 m²

BRA: 98 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 686m². Tomten er opparbeidet med plen. Eiendommen er delvis innhegnet. Innkjøringen/gårdsplassen er shinglet. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker utover kum under terrassen på fremsiden.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområdet på Silkosfeltet. Ca. 2 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Barnehager i nærheten, samt kort veg til skoler. Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturner. Svartholtet har også oppkjørte skiløyper på vinterstid, samt løyper opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter. Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved. Togstasjon på Vestad. Eiendommen har gode/normale lys- og solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Kjedet enebolig - Byggeår: 1966. Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt sand -/ grusmasser. Grunnmur av støpt og trolig armert betong. Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør av sement fra byggeåret. Utvendige vannledninger av jern fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private og felles stikkledninger.

Taktekking av papp med ukjent alder. Taktekking av plast for overbygget inngangsparti og overbygget terrasse. Undertak av trepanel fra byggeåret. Besikket fra bakkenivå og fra taket. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggkonstruksjon av siporex-elementer, samt noe bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader med malt murpuss og malt bordkledning. Flere utvendige fasader er malt i 2023. Flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer.

Malt trevindu med 3-lags glass fra 1978. Malte trevinduer med -lags glass fra 1981. Malt trevindu med 2-lags glass fra 1996. Varevindu fra byggeåret. PVC-vinduer (2 stk) med 3-lags glass fra 2011. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2016. Malt ytterdør fra 2015 i tett utførelse med Yale doorman kodelås. Malt dobbeltfløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.

Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av

treverk. Gulv er beiset i 2023. Terrengplattning med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble oljet i 2022. Levegg ble malt i 2023. Terrasse med konstruksjoner av støpt betong, gulv med fliser, samt rekkverk og håndlist av treverk. Rekkverk og håndlister ble malt i 2023. Terrengplattning med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble beiset i 2023. Levegg ble malt i 2023. Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Gulv ble beiset i 2023.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Morten Silkebækken AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking av plast med mindre hull og overflateskader.
* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.
* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledning av bordkledning med overligger som har lufting. Ingen eller liten lufting av underliggerne.
* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter.
* Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4: Konstruksjonene har skjevheter.
* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fliser med bom/hullyd. Enkelte sprukne fliser. Overflateskade i en flis.
* Innvendig > Overflater: Noe større grad av slitasje i laminatgulvene enn øvrige overflater. Enkelte sår i laminatgulvet.
* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast stein har sprekker.
* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/ toalettrom: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Avviket gjelder døren som er plassert i våtsonen.
* Våtrom > Ventilasjon > Bad/toalettrom: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun

naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
* Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Avviket gjelder noe avskaling på benkeplatene.
* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A, 1 jordfeilbryter og automatsikringer for 7 kurser.
* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
* Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.

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:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Totalrehabilitert badet i 2021.

Arbeid utført av: Steen Entreprenører AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Totalrehabilitert badet i 2021.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Totalrehabilitert badet i 2021.
Arbeid utført av: Rørlegger i regi av Steen Entreprenører AS.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Mindre hull i plast taktekingen for overbygget terrasse. Noe misfarget gipsplater inne i garasjen er trolig utetthet i taktekingen for garasjen.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Liten sprekk i bakre brennplate i vedovnen. Ikke vurdert som mangel av brann-/feiervesenet pr. april 2023.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Noen skjeve gulv. Ikke uvanlig alderen tatt i betraktning.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kontroll av DLE 12.03.2015. Avviket er lukket og DLE finner utførte utbedringer tilfredsstillende iflg. godkjenningsrapport av 21.09.2015.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Påforet, etterisolerte og satte på ny bordkledning på fremsiden av boligen.
Terrasseplattinger av treverk er utført som egeninnsats.
Arbeid utført av: Ole Marius Løbak (er pensjonist).

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Opprinnelig bod er innredet som soverom.

Innhold
Enebolig med praktisk innhold på én flate:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue med utgang til terrasse og hage, kjøkken, 4 soverom, bad/toalettrom, matbod, bod og kott.

Eiendommen er også bebygd med en garasje med gulvareal på ca. 23,8m². Takhøyen er målt fra 182-196 cm og målverdig areal er derfor ca. 10m².

Standard
Kjedet enebolig - Byggeår: 1966.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er normalt vedlikeholdt. Det er allikevel påregnelig med generelt vedlikehold.

Modernisering:
2015: Ny kjøkkeninnredning.
2015: Flere nye vann og avløpsrør på kjøkkenet.
2015: Ny varmtvannstank.
2015: Ny ytterdør.
2015: Ny balkongdør.
2016: Flere nye vinduer i 2011 og 2016
2017: Noen yttervegger er påforet, etterisolert og påsatt bordkledning.
2018: Ny luft-til-luft varmepumpe.
2021: Nytt bad.
2021: Flere nye vann og avløpsrør på badet

Garasje - Byggeår: 1966.
Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing ble utført siste gang den 08.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 16.03.2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved skumapparat som var over 5 år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Selger har kjøpt inn nytt brannslukningsapparat i 2023.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018 montert i stuen, siste service ble utført i april 2021. Vedfyring med vedovn av type Jøtul i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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

Info kommunale avgifter

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):
* Forskudd vann (grunnlag: 44 kubikk): Kr. 913,-
* Forskudd kloakk (grunnlag: 44 kubikk): Kr. 1 328,80,-
* Renovasjon: Kr. 3 432,-
* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-.
* Eiendomsskatt: Kr. 5 932,-.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. 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 546 115,- per 31.12.2021.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 966 015,- 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

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 626 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:
* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.07.1976 - Dokumentnr: 4339. Rettigheter hefter i gnr. 31, bnr. 630 i Elverum kommune. Rett til Silkosfeltet friareal nr. 9 med 1/4 del i henhold til festekontraktens §8d.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det ene soverommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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. Privat stikkvei inn til eiendommen. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Grønlia t.o.m. Silkoset" fra 1966. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

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.

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

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

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

85 672,- (Omkostninger totalt)

2 835 673,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 86 792

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt en provisjon på 1,68% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 0,- per stykk), markedspakke (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (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
Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Ansvarlig megler
Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

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

Salgsoppgavedato
16.05.2023

Finne-Grønns veg 22

Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Einar Lunds veg Linje B61, 812	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Hanstad barne- og ungdomsskole (1-10 k... 356 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	18 min 1.5 km
Terningen Arena	7 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Fjeldset	10 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

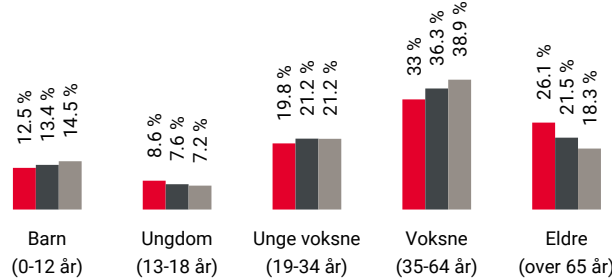
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 73 barn	9 min 0.7 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min 0.8 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 89 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Hanstad Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



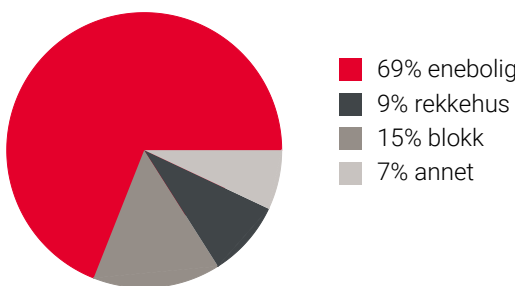
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Finne grønnsv ball-løkke Ballspill	2 min 0.2 km
Mastmoen ball-løkke Ballspill	3 min 0.3 km
Family Sports Club Elverum	5 min
Spret365 Elverum	6 min

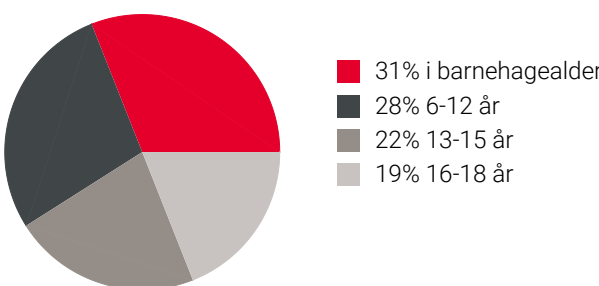
Boligmasse



Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	20 min
Boots apotek Kremmertorget	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



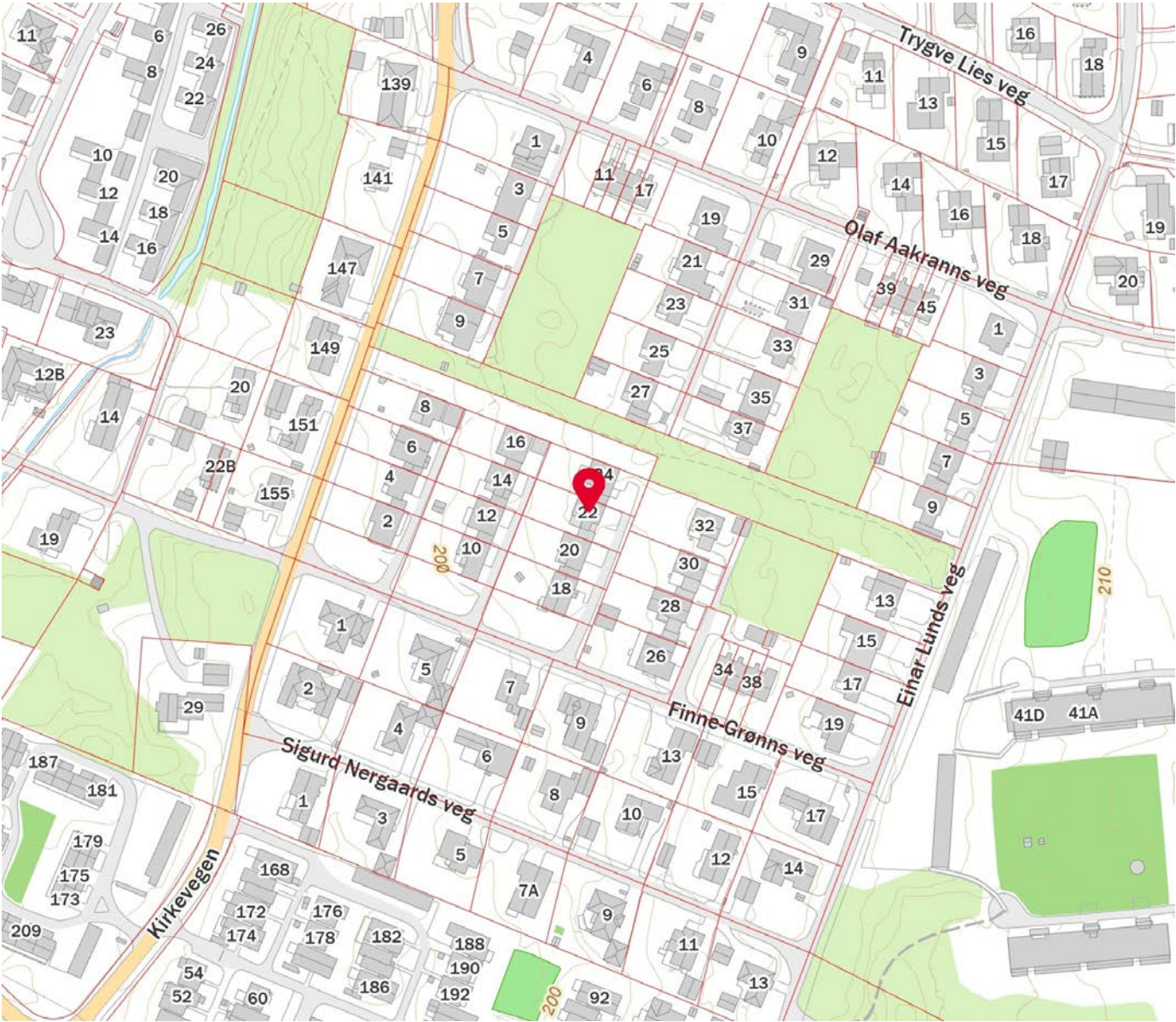
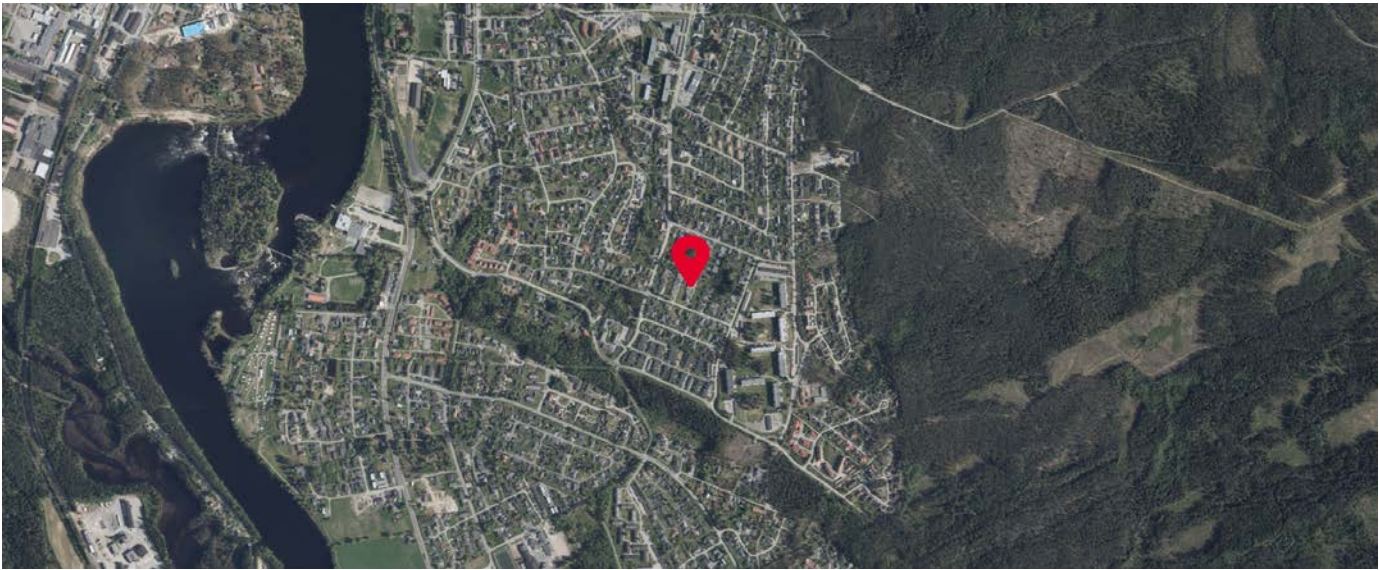
0%	45%
Fjeldsetlia	
Elverum	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tilstandsrapport

📍 Finne-Grønns veg 22, 2414 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

gnr. 31, bnr. 626



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.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Areal (BRA): Kjedet enebolig 98 m², Garasje 10 m²



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 20273-1000

Referansenummer: RC5008

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS

Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435

 Morten
Silkebækken AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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).

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 straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Kjedet enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med ukjent alder. Taktekking av plast for overbygget inngangsparti og overbygget terrasse. Undertak av trepanel fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå og fra taket. Takrenne (1 stk), nedløp (1 stk) og samtlige beslag av metall. Takrenner (3 stk) og nedløp (2 stk) av metall. Veggkonstruksjon av siporex-elementer, samt noe bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader med malt murpuss og malt bordkledning. Flere utvendige fasader er malt i 2023. Flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer. Malt trevindu med 3-lags glass fra 1978. Malte trevinduer med -lags glass fra 1981. Malt trevindu med 2-lags glass fra 1996. Varevindu fra byggeåret. PVC-vinduer (2 stk) med 3-lags glass fra 2011. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2016. Malt ytterdør fra 2015 i tett utførelse med Yale doorman kodelås. Malt dobbeltfløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015. Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Gulv er beiset i 2023. Terrengplatting med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble oljet i 2022. Levegg ble malt i 2023. Terrasse med konstruksjoner av støpt betong, gulv med fliser, samt rekkverk og håndlist av treverk. Rekkverk og håndlister ble malt i 2023. Terrengplatting med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble beiset i 2023. Levegg ble malt i 2023. Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Gulv ble beiset i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og laminat. Innvendige vegger med malte panelplater, malt panel, malt strie, malt tapet og malt murpuss. Innvendige himlinger med malt panel. De aller fleste overflatene er pusset opp i eierperioden. Etasjeskillere av dekke-elementer av siporex. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 19 mm innenfor 2 meter. Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Jøtul med ukjent alder med gnistsikring foran ildstedet av fliser. Kryprom under hovedplanet med dekke-elementer av siporex mot terrenget. Konstruksjonen er ikke å betrakte som en risikokonstruksjon da etasjeskillet er av siporex dekke-elementer. Innvendige dører (4 stk) i utførelse malt slett fra byggeåret. Innvendig dør (ca. 2005) i utførelse malt formpresset. Innvendig dør (1 stk) i utførelse malt slett fra 2022.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/toalettrom
Teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura. Utførende var Steen Entreprenører AS. Vegger med fliser og himling med malt panel. Gulv med fliser. Det er målt nivåforskjell på 39 mm mellom toppen av membranen ved terskel og toppen av sluket. Varmekilde er elektriske varmekabler. Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjvegg og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tilliggende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er av siporex. Fuktsøk i dusjsonen indikerer ingen unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av type Epoq med slette fronter, laminerte skrog og lami benkeplater. Over -, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER



Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger av kobber, samt noe rør-i-rør. Det er montert waterguard. Stoppekranen er plassert på badet. Innvendig installasjon er i stor grad fra 2015 og 2021. Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Innvendig installasjon er i stor grad fra 2015 og 2021. Naturlig ventilasjon via ventiler i noen vinduer og i noen yttervegger. Montert luft-til-luft varmepumpe. Siste service ble utført i april 2021. Varmtvannstank på 117 liter fra 2015. En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A, 1 jordfeilbryter og automatsikringer for 7 kurser. Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt sand -/grusmasser. Grunnmur av støpt og trolig armert betong. Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør av sement fra byggeåret. Utvendige vannledninger av jern fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private og felles stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedet enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	98	93	5
Sum	98	93	5
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

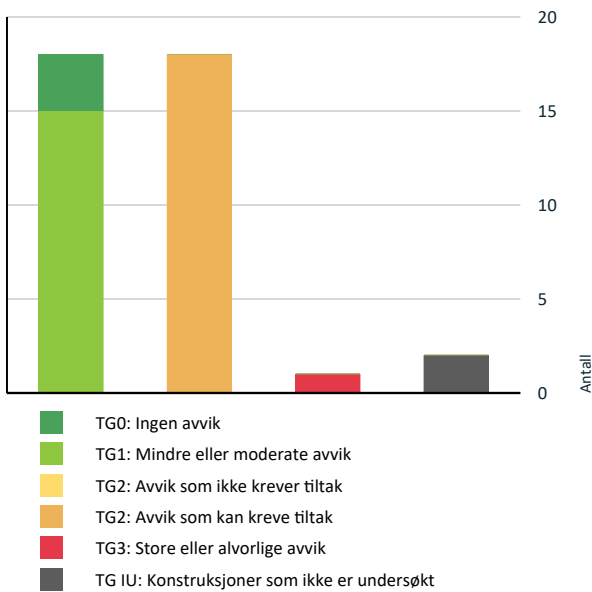
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

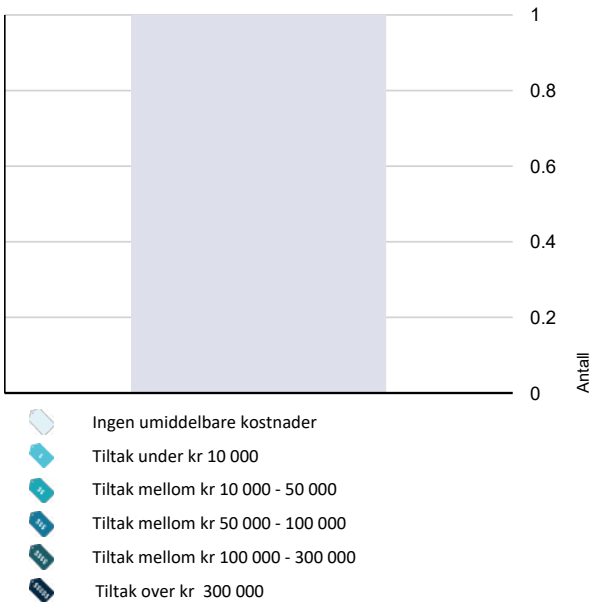
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en selvstendig bygningssakkyndig uten tilknytning til melgerforetak eller selgerforsikringsselskapet. Den bygningssakkyndige har en relasjon til oppdragsgiver. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/toalettrom

Sammendrag av boligens tilstand

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Noe større grad av slitasje i laminatgulvene enn øvrige overflater. Enkelte sår i laminatgulvet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takteking av plast med mindre hull og overflateskader.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning av bordkledning med overliggere som har lufting. Ingen eller liten lufting av underliggerne.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik:
Kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fliser med bom/hullyd. Enkelte sprukne fliser. Overflateskade i en flis.

Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast stein har sprekker.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/toalettrom
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Avviket gjelder døren som er plassert i våtsonen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/toalettrom
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Avviket gjelder noe avskaling på benkeplatene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sammendrag av boligens tilstand

En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A, 1 jordfeilbryter og automatsikringer for 7 kurser.

- 
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt. Det er allikevel påregnelig med generelt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2015	Modernisering	Flere nye vann og avløpsrør på kjøkkenet
2015	Modernisering	Ny varmtvannstank
2018	Modernisering	Ny luft-til-luft varmepumpe
2021	Modernisering	Nytt bad
2021	Modernisering	Flere nye vann og avløpsrør på badet
2015	Modernisering	Ny ytterdør
2015	Modernisering	Ny balkongdør
2016	Modernisering	Flere nye vinduer i 2011 og 2016
2017	Modernisering	Noen yttervegger er påforet, etterisolert og påsatt bordkledning

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av papp med ukjent alder. Taktekking av plast for overbygget inngangsparti og overbygget terrasse. Undertak av trepanel fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå og fra taket.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekking av plast med mindre hull og overflateskader.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenne (1 stk), nedløp (1 stk) og samtlige beslag av metall.



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Tiltak**
- Nye renner og nedløp må monteres

Nedløp og beslag - 2

TG 1

Takrenner (3 stk) og nedløp (2 stk) av metall.



Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjon av siporex-elementer, samt noe bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader med malt murpuss og malt bordkledning. Flere utvendige fasader er malt i 2023.



- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ytterkledning av bordkledning med overliggere som har lufting. Ingen eller liten lufting av underliggerne.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter.
- Tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

VinduerTG 2

Malt trevindu med 3-lags glass fra 1978. Malte trevinduer med -lags glass fra 1981. Malt trevindu med 2-lags glass fra 1996. Varevindu fra byggeåret.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Vinduer må justeres.

Vinduer - 2TG 1

PVC-vinduer (2 stk) med 3-lags glass fra 2011. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2016.



Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

DørerTG 1

Malt ytterdør fra 2015 i tett utførelse med Yale doorman kodelås. Malt dobbeltfløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.



Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4TG 2

Terrengplattning med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble beiset i 2023. Levegg ble malt i 2023.



- Vurdering av avvik:**
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 1

Inngangsparti med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Gulv er beiset i 2023.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

TG 2

Terrasse med konstruksjoner av støpt betong, gulv med fliser, samt rekkverk og håndlist av treverk. Rekkverk og håndlister ble malt i 2023.



- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Fliser med bom/hullyd. Enkelte sprukne fliser. Overflateskade i en flis.

- Tiltak**
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det må foretas lokal utbedring.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 1

Terrengplatting med konstruksjoner, spaltegulv og levegger av treverk. Gulv ble oljet i 2022. Levegg ble malt i 2023.



Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk. Gulv ble beiset i 2023.



INNVEDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendige gulv med parkett og laminat. Innvendige vegger med malte panelplater, malt panel, malt strie, malt tapet og malt murpuss. Innvendige himlinger med malt panel. De aller fleste overflatene er pusset opp i eierperioden.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Noe større grad av slitasje i laminatgulvene enn øvrige overflater. Enkelte sår i laminatgulvet.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere av dekke-elementer av siporex. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 19 mm innenfor 2 meter.



- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

RadonTG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger. 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildstedTG 2

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn av type Jøtul med ukjent alder med gnistsikring foran ildstedet av fliser.



- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
 - Ildfast stein har sprekker.
- Tiltak**
- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

KrypkjellerTG IU

Kryprom under hovedplanet med dekke-elementer av siporex mot terrenget. Konstruksjonen er ikke å betrakte som en risikokonstruksjon da etasjeskillet er av siporex dekke-elementer.

- Vurdering av avvik:**
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Tiltak**
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige dørerTG 2

Innvendige dører (4 stk) i utførelse malt slett fra byggeåret.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak**
- Enkelte dører må justeres.

Innvendige dører - 2TG 1

Innvendig dør (ca. 2005) i utførelse malt formpresset.



Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstallet er en cirka angivelse da den ble satt inn av forrige eier.

Tilstandsrapport

Innvendige dører - 2 - 3TG 1

Innvendig dør (1 stk) i utførelse malt slett fra 2022.



Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

Generell

Teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura. Utførende var Steen Entreprenør AS.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Overflater vegger og himlingTG 2

Vegger med fliser og himling med malt panel.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

- Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Avviket gjelder døren som er plassert i våtsonen.
- Tiltak**
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 0

Gulv med fliser. Det er målt nivåforskjell på 39 mm mellom toppen av membranen ved terskel og toppen av sluket. Varmekilde er elektriske varmekabler.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blande batteri, speil og lys. Dusjvegg og vegghengt dusjbatteri. Gulvmontert toalett.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.



- Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tiliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er av siporex. Fuktsøk i dusjonen indikerer ingen unormale forhold.



Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

- Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av type Epoq med slette fronter, laminerte skrog og lami benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum med liten skyllekum og ett-greps blande batteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport



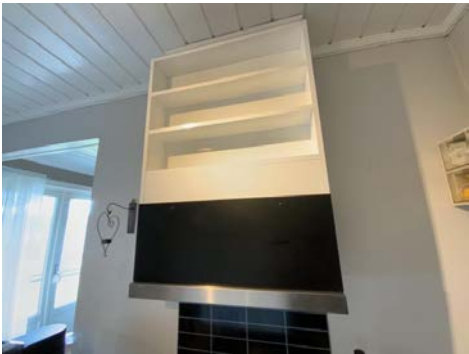
Årstall: 2015 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avviket gjelder noe avskaling på benkeplatene.
- Tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger av kobber, samt noe rør-i-rør. Det er montert waterguard. Stoppekranen er plassert på badet. Innvendig installasjon er i stor grad fra 2015 og 2021.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør av plast/pvc. Stakemuligheter via sluk da det ikke er påvist stakeluke(r). Innvendig installasjon er i stor grad fra 2015 og 2021.



Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via ventiler i noen vinduer og i noen yttervegger.



Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

Montert luft-til-luft varmepumpe. Siste service ble utført i april 2021.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 117 liter fra 2015.



Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

En-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, hovedsikring 40A, 1 jordfeilbryter og automatsikringer for 7 kurser.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016 Bytte av strømmåler i 2016. Ny innmat i sikringsskapet med ukjent alder. Diverse innvendige oppgraderinger/utskiftninger i eierperioden. Eventuelle arbeider før kjøpstidspunktet er ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja OneCo AS i 2016. Øvrige arbeider med ukjent utførende.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over. Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler. Ingen øvrige samsvarserklæringer er fremlagt.

Tilstandsrapport

- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei**
- 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
 - Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
 - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 - 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
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - 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?
Ja

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Anbefaler av samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes for samtlige arbeider etter 01.01.1999. Anbefaler på generelt grunnlag en teknisk gjennomgang av el.takstmann/tilsyn av DLE.



Branntekniske forhold

TG 0

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av fjell, samt sand-/grusmasser.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av støpt og trolig armert betong.



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør av sement fra byggeåret. Utvendige vannledninger av jern fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private og felles stikkledninger.



Terrengforhold

TG 3

Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes av eier

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har et generelt etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.



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.

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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Kjedet enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	98	93	5	Vindfang , Gang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad/toalettrom , Soverom 1 , Soverom 2 , Soverom 3 , Soverom 4	Matbod , Bod , Kott
Sum	98	93	5		

Kommentar

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m2. Arealene er målt iht. NS 3940 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» legges til grunn, ved motstridende forutsetninger og/eller annen tvil om tolkningen mellom NS 3940 og «Takstbransjen retningslinjer».

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i eneboligen. Målbare arealer i matboden og kottene er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelig innebod er innredet og benyttet som soverom. Arealene er derfor medtatt som P-ROM. Bruksendringen av rommet er ikke omsøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	10	0	10		Garasje plass for 1 bil
Sum	10	0	10		

Kommentar

Finne-Grønns veg 22, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 626
3420 ELVERUM

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR



Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m2. Arealene er målt iht. NS 3940 - uten at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» legges til grunn, ved motstridende forutsetninger og/eller annen tvil om tolkningen mellom NS 3940 og «Takstbransjen retningslinjer».

Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i eneboligen. Målbare arealer er medtatt som S-ROM. Eventuell fordeling mellom P-ROM og S-ROM er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Gulvarealet i garasjen er ca. 23,8 m2. Takhøyden er målt fra 182 cm til 196 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
10.5.2023	Morten Silkebækken			Takstingeniør			
	Kari Anne Kynbråten			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	626		0	686.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Finne-Grønns veg 22							
Hjemmelshaver							
Kynbråten Kari Anne							

Finne-Grønns veg 22, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 626
3420 ELVERUM

Morten Silkebækken AS
Torggata 146
2317 HAMAR



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområdet på Silkosfeltet. Ca .2 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Barnehager i nærheten, samt kort veg til skoler. Nærheten til friluftsområdet Svarholtet for fot- og sykkelturner. Svarholtet har også oppkjørte skiløyper på vinterstid, samt løyper opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter. Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved. Togstasjon på Vestad. Eiendommen har gode/normale lys- og solforhold. Generelt lite støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Eiendommen er delvis innhegnet. Innkjøringen/gårdsplassen er shinglet. Ikke opplyst om utvendige kummer og/eller tanker utover kum under terrassen på fremsiden.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen. Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 905 800	2014	Kjøp av bolig i 2014 kr 1.700.000,-. Utkjøp av festetomt i 2020 kr 205.800,-.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2023		Gjennomgått	8	Nei

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 godkjennelse 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/RC5008>

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

Andre bilder



Bilde av garasjen



Bilde av garasjen



Bilde av garasjen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230269	
Selger 1 navn	
Kari Anne Kynbråten	
Gateadresse	
Finne-Grønns veg 22	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
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 eiendommen?	
År	2014
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika forsikring
Polise/avtalennr.	6518076

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabiliitert badet i 2021.

Arbeid utført av

Steen Entreprenører AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Totalrehabilitert badet i 2021.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabilitert badet i 2021.

Arbeid utført av

Rørlegger i regi av Steen Entreprenører AS

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mindre hull i plast taktekingen for overbygget terrasse. Noe misfarget gipsplater inne i garasjen er trolig utetthet i taktekingen for garasjen.

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i bakre brennplate i vedovnen. Ikke vurdert som mangel av brann-/feiervesenet pr. april 2023.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noen skjeve gulv. Ikke uvanlig alderen tatt i betraktning.

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

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av DLE 12.03.2015. Avviket er lukket og DLE finner utførte utbedringer tilfredsstillende iflg. godkjenningsrapport av 21.09.2015.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230269

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Påforet, etterisolerte og satte på ny bordkledning på fremsiden av boligen. Terrasseplattinger av treverk er utført som egeninnsats.

Arbeid utført av

Ole Marius Løbak (er pensjonist)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Opprinnelig bod er innredet som soverom.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1211230269

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 avhendigsloven § 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: 1211230269

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Anne Kynbråten	eed1471463ceae3c26f2815eac1333ea776ef5ad	15.05.2023 21:16:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230269

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Finne-Grønns veg 22
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211230269

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@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 videreformidlet 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: 16.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon