

aktiv.



Solvegen 7, 2414 ELVERUM

Stor og flott eiendom med sentral og attraktiv beliggenhet! Sjarmerende enebolig med garasje og flere solrike uteplasser.



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 100 390,-
Total ink omk.: Kr 3 350 390,-
Selger: Mari Bråten Bakke
Jens Christian Fjeldhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total: 150/171 m²
Tomtstr.: 1335.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 254

Oppdragsnr.: 1211240304

Ditt nye hjem?

Velkommen til Gaarderløkka og Solvegen 7!

En stor, solrik og flott eiendom bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1942 med inntilbygget garasje og elbil-lader. Eneboligen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. flere fine oppholdsrom, 4 soverom, bad, samt treningsrom/hobbyrom og vaskerom i kjelleren. Utenfor boligen er det flere fine og solrike uteplasser, samt en stor hage opparbeidet med plen og beplantning. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noe moderniseringsbehov for å tilfredsstillе dagens krav til standard.

Eiendommen har sentral og svært attraktiv beliggenhet på Gaarderløkka, i et veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og med nærhet til Glomma, museet og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	87
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 38 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, hobbyrom, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 66 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang/trapperom, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e: 18 m²

Beskrivelse: Garasje.

TBA: 18 m²

Beskrivelse: Terrasse og overbygget terrasse.

2. etasje

BRA-i: 46 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, 3 soverom, badrom og bod.

Bod

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Redskapsbod.

Ikke målbare arealer

Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940: 2023. Del av areal utvendig bod uten måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod er tatt med som BRA-e (ekstern bruksareal).

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling hit NS3940: 2023. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom/S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrift. Se for øvrig merknader under lovlighet.

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat selveier tomt. Eiendommen er dels innhegnet med flettverksgjerde. Gangbaner for bil og mindre område foran garasje i betong. Interne gangveier belagt med naturstein og belegningsstein. Mindre område ved overbygget terrasse med betongheller. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planeter og av busker/trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 335,4m² og et oppgitt areal på 1 076m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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

Boligen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter og med nærhet til Glomma og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger like ved. Turstien langs Glomma som tar deg til både Skogmuseet og Glomdalsmuseet er en kjempefin søndagstur for både store og små. Her går gang- og sykkelveien helt til Heradsbygd hvis du har lyst på en lengre tur. Langs gang- og sykkelstien er det tilrettelagte områder med benker, lekeplasser og friområder.

Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. Her er det milevis med stier og grusveier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn. Her kan du ta deg til store deler av marka i omkring Elverum og bygdene rundt.

Bygningssakkyndig

Sletten Takst AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan med kjeller og inntilbygget garasje, byggeår 1942. Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser. Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn og støpte pilarer. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresonitt. Kjeller med støpt betonggulv. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel, liggende trepanel i gavl.

Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tekking med betongtakstein. Renner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål. Halvstein teglsteinspipe med luftkanal. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tre med varevinduer og 2 og 3-lags isolerglass. Konstruksjon antatt isolert med mineralull og flis. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Espen Sletten.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Drenering: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Utvendig fuktsikring av grunnmur er trolig Goudron (bek/tjæreprodukt), noe som var vanlig å benytte som utvendig fuktsikring av grunnmurer på oppføringstidspunktet av boligen. Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring.

* Rom under terreng: Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det indikert avvik på gulv og nedre del av vegger. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten drenering, isolering av grunnmuren på utsiden og utvendig fuktsikring.

* Balkong, terrasse, platting: Det ble registrerte mindre skjevheter i betongdekke og betongtrapp, samt sprekke i betongpilar uten at dette har negativ konstruksjonsmessig betydning. Betongdekke er ikke fullstendig kontrollert pga område belagt med heller. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrengtrapp tilknyttet overbygget terrasse med manglende rekkverk/håndlist. Trapp skal ha to-sidig rekkverk/håndlist.

* Vinduer og dører: Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Tettelister eldre vinduer med isolerglass er harde/uttørket, og har følgelig en redusert tetthetsfunksjon. Ytterdør av eldre type og har ikke tetthet eller isolerende funksjon som nye dører har. Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Enkelte innerdører har vridde dørblad og har skader som følge av alder.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Nedløp er ikke ført ned i grunn, men avsluttet over bakkenivå, slik at vann blir stående mot boligen. Dette anbefales utbedret ved å lede overvann bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning på grunnmur. Det mangler nedløpsrør fra takflate for overbygget terrasse.

* Taktekking: Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkningen. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Det er registrert mindre retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller/ujevnheter, normalt med hensyn til alder/byggeår.

* Ildsted/Skorstein: Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

* Trapp: Rettløpstrapp til kjeller i trekonstruksjoner. Trapp tilfredsstillers ikke dagens krav til utforming, høyde fra trinn til himling kjeller kun 170cm. Lysåpninger i rekkverk overstiger referansenivået på maks 10cm. Manglende håndløper en side. Åpen trappeforbindelse mellom 1 og 2 etasje. Rettløpstrapp i trekonstruksjoner. Lysåpninger i trapp overstiger referansenivået på maks 10cm. Rekkverket er vesentlig lavere enn referansenivået på 90cm, målt rekkverkshøyde 85cm. Manglende håndløper en side.

* Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

* Ventilasjon: Avtrekk fra våtrom og vaskerom er lite effektiv, kun naturlig ventilasjon. Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

* Øvrig: Vaskerom: Overflater og installasjoner fra byggeår. Da bruken av vaskerom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

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

* Grunnmur og fundament: Fundamenter har skader/sprekker.

Det er registrert sprekk i søylefundament tilknyttet overbygget terrasse. Det er registrert sprekk i fundament i sør-vestlige hjørne ved garasje. Registrert mindre mengder med saltutslag/kalkutslag på innvendig grunnmur. Saltutslag skyldes transport av fuktighet fra utsiden av murvegger til innsiden. Ved denne fuktvandring skjer det en oppløsning av vannløselige salter i murmørtelen. Saltene transporteres med vannet til innsiden av veggen, der vannet fordampes og saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger.

* Kryp kjeller: Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20,4 % (vektprosent). Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Kryprommet vil være utsatt for tilslag av jordfuktighet og fuktsperre anbefales etablert.

Det er registrert mindre lokal råteskade på trebjelke, uten at det har konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er registrert nedbøyning mellom garasje og bolig, ved etablering av kjøkken og soverom ble konstruksjonen understøttet og etablert ekstra fundamenter som forsterkning (Kilde: Tidligere takstrappport).

* Yttervegger: Det registreres sprekk i murfasaden. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Det er registrert mindre råteskade på kledning. Malt/malingsslitt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingsslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken og vannbrett enn hva som er anbefalt, med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng. Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

* Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av

snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er etablert fastmont.

* Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres rustskader på avløpsrør av jern. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

* Våtrom: Bad inneholder: -Baderomsinnredning med slette fronter, bestående av: 100cm servantskap med heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri, overskap, speil og lysarmatur. -70x140cm badekar i stål med veggmontert badekarbatteri og dusjgarnityr. -Gulvmontert toalett. Våtrommet er ikke tett og må totalrenoveres. Gulv har fall inn mot mot badekar, fallforhold under badekar ble ikke kontrollert. Høydeforskjell fra topp sluk til tett overflate ved dørteskel er målt til 25mm og tilfredsstillende referansenivået på 25mm. Det ble registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg, kombinert med noe fuktavvik på vegg i dusjsjonen. Overflater har passert forventet levetid. På bakgrunn av badets alder og påviste oppsprekninger og svelling på vegg i dusjområde vurderes tettheten å være usikker. En oppgradering bør derfor planlegges. Vindu plassert i våtsone. Sluket er et støpejernsluk antatt fra byggeår. Vinyl er ført under klemring, men det stilles stor usikkerhet til tetthet mellom sluk og forhøyningsring. Det er registrert store rustdannelser på vannrør under badekar. Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft. Med bruk av fuktindikator ble det indikert avvik på vegger i dusjområde. Dette kombinert med oppsprekninger og svelling i overflater indikerer på utett tettesjikt.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installasjon av elbillader, ekstra sikring til den med overspenningsvern.

Arbeid utført av: Elverum elektro.

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

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vanlig kontroll.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee lader i garasjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Solvegen 9 skal bygge ut huset.

Innhold

Eiendommen "Lillebo" er bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1942 med inntilbygget garasje.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang/trapperom, stue med utgang til overbygget terrasse, kjøkken med utgang til terrasse, soverom og bod.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, baderom og bod.

Kjeller: Gang/trapperom, treningsrom/hobbyrom, vaskerom og bod.

Inntilbygget garasje på 18m². Eiendommen er også bebygd med en redskapsbod på 3m².

Innbo og løsøre

BEAM sentralstøvsuger plassert i gang kjeller, 1-uttak i samtlige plan.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Tidligere eier kjøpte boligen i 1991, og opplyste om følgende endringer/vedlikehold i sin eierperiode:

1991: Skiftet samtlige vinduer utenom vinduer i kjøkken, trapperom og kjeller.

1991: Oppussing av stue og et soverom 2. etasje.

1997: Ny tekking med betongtakstein, ny underlagspapp.

1998: Kledning byttet på sør- og nordvegg 2. etasje, kledning ble malt samme året.

1999: Fjernet tidligere tekking med korrugerte plastplater på overbygget terrasse, oppbygging av ny takkonstruksjon og ny tekking med betongtakstein.

2005: Tidligere boder ved garasje gjort om til entre og soverom.

2005: Ny Aubo Nordic kjøkkeninnredning.

2008: Fjernet mindre balkong, balkongdør fjernet og erstattet med vindu.

2012: Nye vann- og avløpsledninger fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen.

2012: Ny varmtvannsbereder.

2016: Fjernet oljefyr, åpnet opp mellom fyrrom-bod og malt overflater.

2016: Byttet fra skrusikringer til automatsikringer med jordfeilbryter, arbeid utført med egeninnsats (utdannet elektriker).

2019: Oppussing av lite soverom 2. etasje.

2021: Oppussing av et soverom 2. etasje. Lagt nytt gulv i gang 2. etasje.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2021, og opplyser om følgende endringer/vedlikehold i sin eierperiode:

2021: Installasjon av luft til luft varmepumpe 1. etasje.

2022: Installasjon av luft til luft varmepumpe 2. etasje.

2022: Montering av Easee home ladestasjon.

2023: Lagt belegningsstein utenfor østvendt terrasse.

2023: Byttet kjøkkenventilator.

2024: Utbedring av el-kontroll.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Eidsiva Bredbånd.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Montering av Easee home ladestasjon i 2022.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 12.06.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 21.03.2023. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved inspeksjonsmulighet ved kjøkken. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 06.11.2023, 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 2043.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumper fra 2021 og 2022 i 1. etasje og 2. etasje. Vedfyring med åpen peis i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Strømforbruk

Selger hadde i 2023 et strømforbruk på ca. 16 677 kWh.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 712,88,- for 2024.

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

- * Fastledd bolig vann: Kr. 627,50,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 210 kubikk): Kr. 4 286,63,-
- * Fastledd bolig kloakk: Kr. 728,75,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 210 kubikk): Kr. 5 082,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 422,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- * Grunngebyr renovasjon: 2 005,-
- * Restbeholder 190L: Kr. 3 025,-
- * Papirbeholder 140L: Kr. 0,-

* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. 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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 254 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen

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. Dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) samsvarer ikke med godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det er rom som er inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Sjukehuset" fra 1980.

Eiendommen grenser til område regulert til kirke/offentlig/allmennyttige formål.

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001.

Selger opplyser om at eiendommen Solvegen 9 skal bygge ut huset. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000))

100 390,- (Omkostninger totalt)

3 350 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markedspakke (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

06.08.2024



Velkommen til Gaarderløkka og Solvegen 7!



En stor, solrik og flott eiendom bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1942 med inntilbygget garasje og elbil-lader. Utenfor boligen er det flere fine og solrike uteplasser, samt en stor hage opparbeidet med plen og beplantning.



Eiendommen har sentral og svært attraktiv beliggenhet på Gaarderløkka, i et veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og med nærhet til Glomma, museet og fine turområder.



Boligen har inngangsparti på den ene kortsiden, i tillegg til inngang ved garasjen, via terrasse og inn til kjøkkenet.



Når du entrer boligen kommer du først inn i et vindfang, med videre adkomst til gang/trapperom med bod. Fra gangen kommer du videre inn til stuen.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2021 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid,



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom. Koselig åpen peis bidrar til ekstra hygge på kveldstid.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og en spisestue som også ligger i en naturlig tilknytning til kjøkkenet.



Fra spisestuen har du doble dører ut til en koselig overbygget terrasse.



Fra den overbygde terrassen er det trapp ned til en solrik uteplass belagt med belegningsstein. Beliggenheten mot sydvest sørger for svært gode solforhold.



Fin uteplass med videre adkomst til den store og solrike hagen som er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Kjøkkenet har en fin plassering og fungerer som et fint knutepunkt i boligens 1. etasje.



Lys og tidløs Aubo Nordic kjøkkeninnredning fra 2005 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



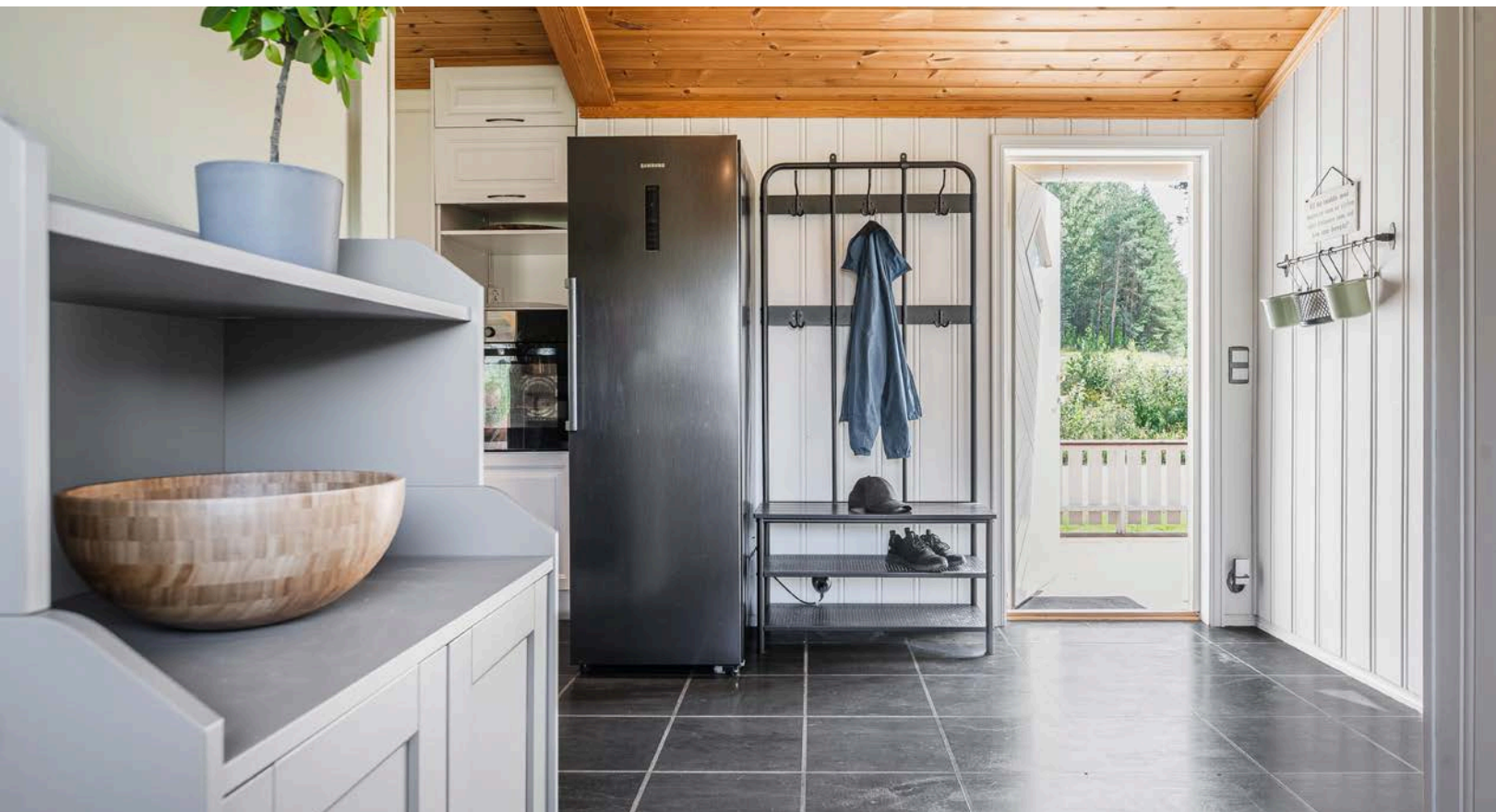
Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, stekeovn i høyskap og oppvaskmaskin.



Romslig og praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og downlights i himlingen.



Kjøkkenet har et fint hjørne med ulike innredning og bruksmuligheter. Her har du plass til kommoder, et koselig frokostbord eller kanskje du ønsker en kontorplass foran vinduet?



Kjøkkenet ble ombygget og pusset opp i 2005. Kjøkkenet fungerer også som et inngangsparti med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Utenfor kjøkkenet er det en koselig østvendt terrasse på ca. 13m² med deilig morgensol.



Terrassen ligger i tilknytning til garasjen som gjør dette til et naturlig inngangsparti. Ved innkjørselen er det også en praktisk redskapsbod.



Kjøkkenet fungerer som et knutepunkt mellom stuen og gangen, og har også adgang til soverommet i 1. etasje.



Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav det ene er plassert i 1. etasje. Soverommet har laminat på gulv, malt panel på veggene og downlights i himlingen.



Vi tar turen opp til 2. etasje hvor du kommer opp til en gang med videre adkomst til 3 soverom og baderommet. I gangen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 som sørger for god varme også i denne etasjen.



Soverom 2, som er det største soverommet i boligen, har rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



Soverommet ble oppgradert med nytt enstavs gulv i 2021 og har lystmalte overflater.



Soverom 3 er av god størrelse, men har behov for modernisering av overflater for å tilfredsstille dagens krav til standard.



Soverom 4 er et lyst og mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet ble pusset opp i 2019 og fremstår med god standard.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et eldre badrom som må totalrenoveres.



Det ene kjellerrommet er i dag innredet som et treningsrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



I kjelleren er det også et vaskerom med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er også utstyrt med en frittstående stor kum av betong med to kummer.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Solvegen 7 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

BRA: 168 m²

BRA-i: 150 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 30 BNR: 254

Espen Sletten
Sletten Takst AS

espen@slettentakst.no
95948982

Solvegen 7
2414 Elverum

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20826>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamenter har skader/sprekker.

Det er registrert sprekk i søylefundament tilknyttet overbygget terrasse.

Det er registrert sprekk i fundament i sør-vestlige hjørne ved garasje.

Registrert mindre mengder med saltutslag/kalkutslag på innvendig grunnmur. Saltutslag skyldes transport av fuktighet fra utsiden av murvegger til innsiden. Ved denne fuktvandring skjer det en oppløsning av vannløselige salter i murmørtelen. Saltene transporteres med vannet til innsiden av veggen, der vannet fordampes og saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20,4 % (vektprosent). Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Krypprommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet og fuktsperre anbefales etablert.

Det er registrert mindre lokal råteskade på trebjelke, uten at det har konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er registrert nedbøyning mellom garasje og bolig, ved etablering av kjøkken og soverom ble konstruksjonen understøttet og etablert ekstra fundamenter som forsterkning (Kilde: Tidligere takstrappreport).

Anbefalte tiltak

Alt organisk materiale som papir, planterester, sagflis, visne blader m.m. må fjernes. Organiske materialer vil gi muggsoppen noe å vokse på, hvis det er fuktighet i krypprommet.

Som et forebyggende tiltak anbefales det å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Jevnlige tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Anbefaler en ytterlige kontroll av konstruksjonen da alt av materialer m.m. Er fjernet fra krypprommet og det kan utføres en fullstendig inspeksjon.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekke i murfasaden.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er registrert mindre råteskade på kledning.

Malt/malingsslitt endeved registrert på stående kledning. Umalt eller malingsslitt endeved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken og vannbrett enn hva som er anbefalt, med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det bør foretas en ytterlige kontroll av lufting av kledning, eventuelle tiltak vurderes.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er etablert fastmontert stige forbi pipa.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning med slette fronter, bestående av: 100cm servantskap med heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri, overskap, speil og lysarmatur.
- 70x140cm badekar i stål med veggmontert badekarbatteri og dusjgarnityr.
- Gulvmontert toalett.

Våtrommet er ikke tett og må totalrenoveres.

Gulv har fall inn mot mot badekar, fallforhold under badekar ble ikke kontrollert. Høydeforskjell fra topp sluk til tett overflate ved dørteskel er målt til 25mm og tilfredsstillende referansenivået på 25mm.

Det ble registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg, kombinert med noe fuktavvik på vegg i dusjsonen.

Overflater har passert forventet levetid. På bakgrunn av badets alder og påviste oppsprekninger og svelling på vegg i dusjområde vurderes tettheten å være usikker. En oppgradering bør derfor planlegges.

Vindu plassert i våtsone.

Sluket er et støpejernsluk antatt fra byggeår. Vinyl er ført under klemring, men det stilles stor usikkerhet til tetthet mellom sluk og forhøyningsring. Det er registrert store rustdannelser på vannrør under badekar.

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Med bruk av fuktindikator ble det indikert avvik på vegger i dusjområde. Dette kombinert med oppsprekninger og svelling i overflater indikerer på utett tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Utvendig fuktsikring av grunnmur er trolig Goudron (bek/tjæreprodukt), noe som var vanlig å benytte som utvendig fuktsikring av grunnmurer på oppføringstidspunktet av boligen.

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Taknedløp bør føres i tette rør vekk fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det indikert avvik på gulv og nedre del av vegger.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

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

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten drenering, isolering av grunnmuren på utsiden og utvendig fuksikring.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Anbefalte tiltak vil ha sammenheng med bruken og nytteverdien av kjelleren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble registrerte mindre skjevheter i betongdekke og betongtrapp, samt sprekk i betongpilar uten at dette har negativ konstruksjonsmessig betydning. Betongdekke er ikke fullstendig kontrollert pga område belagt med heller.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrengtrapp tilknyttet overbygget terrasse med manglende rekkverk/håndlist. Trapp skal ha to-sidig rekkverk/håndlist.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Tettelister eldre vinduer med isolerglass er harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Ytterdør av eldre type og har ikke tetthet eller isolerende funksjon som nye dører har. Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Enkelte innerdører har vridde dørblad og har skader som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Nedløp er ikke ført ned i grunn, men avsluttet over bakkenivå, slik at vann blir stående mot boligen. Dette anbefales utbedret ved å lede overvann bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning på grunnmur.

Det mangler nedløpsrør fra takflate for overbygget terrasse.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. Nedløpsrør med skade anbefales skiftet, videre anbefales det å føre takvann kontrollert vekk fra grunnmur i tette drenerør.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er registrert mindre retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller/ujevnheter, normalt med hensyn til alder/byggeår.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

Rettløpstrapp til kjeller i trekonstruksjoner. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming, høyde fra trinn til himling kjeller kun 170cm. Lysåpninger i rekkverk overstiger referansenivået på maks 10cm. Manglende håndløper en side.

Åpen trappeforbindelse mellom 1 og 2 etasje. Rettløpstrapp i trekonstruksjoner. Lysåpninger i trapp overstiger referansenivået på maks 10cm. Rekkverket er vesentlig lavere enn referansenivået på 90cm, målt rekkverkhøyde 85cm. Manglende håndløper en side.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere lysåpninger og heve rekkverk, spesielt med tanke på barns sikkerhet. Det anbefales at trapp har håndløper på begge sider.

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Avtrekk fra våtrom og vaskerom er lite effektiv, kun naturlig ventilasjon.

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk på våtrom og vaskerom for bedre luftutskifting.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Overflater og installasjoner fra byggeår.

Da bruken av vaskerom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak

Vaskerom med behov for oppussing.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2024

Rapportdato
23.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jens Christian Fjeldhaug
Navn: Mari Bråten-Bakke

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke mottatt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Sletten
Firma: Sletten Takst AS
Adresse: Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum

Telefon: 95948982
Epost: espen@slettentakst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet rørlegger, rørleggermester, VVS ingeniør og takstmann med over 15 års erfaring i ulike roller i byggebransjen

Egne premisser:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Solvegen 7, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 254 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1942

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 2 plan med kjeller og inntilbygget garasje, byggeår 1942. Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser. Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn og støpte pilarer. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt. Kjeller med støpt betonggulv. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel, liggende trepanel i gavl. Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tekking med betongtakstein. Renner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål. Halvstein teglsteinspipe med luftkanal. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tre med varevinduer og 2 og 3-lags isolerglass.

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

TOMT

Tilhørmet flat selveier tomt på 1 335 kvm, eiendommen har gode lys- og solforhold.

Eiendommen er dels innhegnet med flettverksgjerde. Gangbaner for bil og mindre område foran garasje i betong. Interne gangveier belagt med naturstein og belegningsstein. Mindre område ved overbygget terrasse med betongheller. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planeter/bed og av busker/trær. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

Øvrig parkering i gata og område etter gjeldene bestemmelser.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Vinyl på bad. Øvrige rom med malt betong, laminat, parkett og vinyl.

Vegger: Vinyl på bad. Øvrige rom med malt murpuss, ubehandlet panel, tapet, malt panel og mdf panelplater. Himling: Malte himlingsplater på bad. Øvrige rom med malt panel, malte himlingsplater og ubehandlet panel.

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Oppgradering, vedlikehold, påkostninger samt lokale utbedringer må påregnes grunnet alder/slitasje.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

Åpen peis i stue. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og 2. etasje. Supplert med panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering av bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

TV/INTERNETT

Fibernet fra Eidsiva Bredbånd.

SENTRALSTØVSUGER

BEAM sentralstøvsuger plassert i gang kjeller, 1-uttak i samtlige plan.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker 6kg pulverapparat plassert gang kjeller og gang 2. etasje. Røykvarsler montert i himling.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

- Vegger i våtrom med våtromsplater/baderomsplater en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Våtromsbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Betongtakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Tidligere eier kjøpte boligen i 1991, påfølgende endringer/vedlikehold (Kilde: Tidligere takstrappport).

1991:
Skiftet samtlige vinduer utenom vinduer i kjøkken, trapperom og kjeller. Oppussing av stue og et soverom 2. etasje.

1997:
Ny tekking med betongtakstein, ny underlagspapp.

1998:
Kledning byttet på sør- og nordvegg 2. etasje, kledning ble malt samme året.

1999:
Fjernet tidligere tekking med korrugerte plastplater på overbygget terrasse, oppbygging av ny takkonstruksjon og ny tekking med betongtakstein.

2005:
Ombygging og oppussing av kjøkken og boder, tidligere boder ved garasje gjort om til entre og soverom, ny Aubo Nordic kjøkkeninnredning.

2008:
Fjernet mindre balkong, balkongdør fjernet og erstattet med vindu.

2012:
Nye vann- og avløpsledninger fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen. Ny varmtvannsbereder.

2016:
Fjernet oljefyr, åpnet opp mellom fyrrom-bod og malt overflater.
Byttet fra skrusikringer til automatsikringer med jordfeilbryter, arbeid utført med egeninnsats (utdannet elektriker).

2019:
Oppussing av lite soverom 2. etasje.

2021:
Oppussing av et soverom 2. etasje. Lagt nytt gulv i gang 2. etasje.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2021, påfølgende endringer/vedlikehold (Kilde: Eier).

2021:
Installasjon av luft til luft varmepumpe 1. etasje.

2022:
Installasjon av luft til luft varmepumpe 2. etasje.
Montering av Easee home ladestasjon.

2023:
Lagt belegningsstein utenfor østvendt terrasse.
Byttet kjøkkenventilator.

2024:
Utbedring av el-kontroll.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	168	150	18	0	18
Bod	3	3	0	0	0
Totalt m²	171	153	18	0	18

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	38	38	0	0	0
1. etasje	84	66	18	0	18
2. etasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	168	150	18	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	38	34	4	Gang/trapperom, hobbyrom og vaskerom.	Bod.
1. etasje	84	66	18	Vindfang, gang/trapperom, soverom, stue og kjøkken.	Garasje.
2. etasje	46	45	1	Gang/trapperom, bad og tre soverom.	Bod.
Totalt m²	168	145	23		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	3	0	0	0
Totalt m²	3	3	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Redskapsbod.
Totalt m²	3	0	3		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er tatt med som BRA-e (ekstern bruksareal).

Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940: 2023. Del av areal utvendig bod uten måleverdig areal.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling hit NS3940: 2023. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrift. Se for øvrig merknader under lovlighet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn og støpte pilarer. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt. Kjeller med støpt betonggulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Utvendig fuktsikring av grunnmur er trolig Goudron (bek/tjæreprodukt), noe som var vanlig å benytte som utvendig fuktsikring av grunnmurer på oppføringstidspunktet av boligen.

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fukttopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Taknedløp bør føres i tette rør vekk fra grunnmur.



Viser manglende taknedløp.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser del av grunnmur med kjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søylor/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn og støpte pilarer.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser sprekker i gulv og overgang gulv og fundament.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Fundamenter har skader/sprekker.

Det er registrert sprekke i søylefundament tilknyttet overbygget terrasse.

Det er registrert sprekke i fundament i sør-vestlige hjørne ved garasje.

Registrert mindre mengder med saltutslag/kalkutslag på innvendig grunnmur. Saltutslag skyldes transport av fuktighet fra utsiden av murvegger til innsiden. Ved denne fuktvandring skjer det en oppløsning av vannløselige salter i murmørtelen. Saltene transporteres med vannet til innsiden av veggen, der vannet fordampes og saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

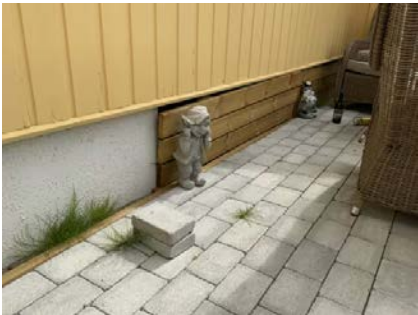
Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser sprekker i gulv og overgang gulv og fundament.

6.3 Kryp Kjeller



Viser tilkomst til kryprommet.



Viser del av kryprommet.



Viser del av kryprommet.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

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

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet. Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF.

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Fuktig: 16-19% -75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27% -85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille.

Vått: Over 27% -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20,4 % (vektprosent). Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Kryprommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet og fuktsperre anbefales etablert.

Det er registrert mindre lokal råteskade på trebjelke, uten at det har konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er registrert nedbøyning mellom garasje og bolig, ved etablering av kjøkken og soverom ble konstruksjonen understøttet og etablert ekstra fundamenter som forsterkning (Kilde: Tidligere takstrappport).



Viser del av kryprommet.



Viser del av kryprommet.



Viser utført fuktmåling i tre, måling viser fuktnivå over faregrensen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt organisk materiale som papir, planterester, sagflis, visne blader m.m må fjernes. Organiske materialer vil gi muggsoppen noe å vokse på, hvis det er fuktighet i kryprommet.

Som et forebyggende tiltak anbefales det å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Anbefaler en ytterlige kontroll av konstruksjonen da alt av materialer m.m. Er fjernet fra kryprommet og det kan utføres en fullstendig inspeksjon.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Viser mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater.



Viser mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater.



Viser område hvor det er utført fuktsøk.



Viser fuktsøk på fritt eksponert gulv.

Type rom under terreng

Annet

Kjelleren er innredet for boligformål (Primær rom/P-rom).

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det indikert avvik på gulv og nedre del av vegger.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

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

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten drenering, isolering av grunnmuren på utsiden og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Anbefalte tiltak vil ha sammenheng med bruken og nytteverdien av kjelleren.



Viser fuktsøk på fritt eksponert vegg.

6.5 Balkong, terrasse, plattig



Viser østvendt terrasse på ca. 13 kvm i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.



Viser slitasje på gulv.

Type	Terrasse
Vestvendt overbygget terrasse på ca. 5m kvm i betong og trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Østvendt terrasse på ca. 13 kvm i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattig

TG-2

Det ble registrerte mindre skjevheter i betongdekke og betongtrapp, samt sprekk i betongpilar uten at dette har negativ konstruksjonsmessig betydning. Betongdekke er ikke fullstendig kontrollert pga område belagt med heller.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrengtrapp tilknyttet overbygget terrasse med manglende rekkverk/håndlist. Trapp skal ha to-sidig rekkverk/håndlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Overflatebehandling må påregnes.



Viser vestvendt overbygget terrasse på ca. 5 kvm i betong og trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.



Viser sprekk i fundament.



Viser betongtrapp.



Viser målt rekkverkshøyde, høyde målt til 72 cm.

6.6 Vinduer og dører



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.

Beskrivelse

Vinduer i tre med varevinduer, antatt fra byggeår.
Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass, produksjonsår 1978, 1981, 1991, 2004 og 2008.

Ytterdør i tre med enkel glass, antatt fra byggeår.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2002.
Dobbel terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2008.

Innerdører av varierende utforming og alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det har blitt utført en del bytte av vinduer og dører, se beskrivelse over.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldriogsåfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Tettelister eldre vinduer med isolerglass er harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Ytterdør av eldre type og har ikke tetthet eller isolerende funksjon som nye dører har. Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Enkelte innerdører har vridde dørblad og har skader som følge av alder.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser eksempel av vindu i boligen.



Viser eksempel av vindu i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger



Viser yttervegg garasje av murte lettklinkerblokker (Leca), med utvendig murpuss.



Viser registreres sprekk i murfasaden.



Viser del av fasade.



Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Leca, Murpuss

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel, liggende trepanel i gavl.

Yttervegg garasje av murte lettklinkerblokker (Leca), med utvendig murpuss.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kledning byttet i 1998 på sør- og nordvegg 2. etasje, kledning ble malt samme året.

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

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekk i murfasaden.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er registrert mindre råteskade på kledning.

Malt/malingslitt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken og vannbrett enn hva som er anbefalt, med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det bør foretas en ytterlige kontroll av lufting av kledning, eventuelle tiltak vurderes.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Viser del av fasade.



Viser registrert råteskade.



Viser del av fasade.



Viser registrert blæring i overflatebehandling/malingen.



Viser registrert blæring i overflatebehandling/malingen.



Viser del av fasade.



Viser oppsprekking av endeved.



Viser del av fasade.



Viser oppsprekking av endevved.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser tilkomst til luke i himling i gang/trapperom 2. etasje.



Viser del av kaldtloft.



Viser del av kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Inspisert via luke i himling i gang/trapperom 2. etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen vesentlige forhold ble registrert på befaringdagen, på generelt grunnlag anbefales jevnlig tilsyn av kaldtloft.



Viser takgjennomføring på kaldtloft.



Viser del av kaldtloft.

6.9 Renner og nedløp



Viser takrenne og nedløpsrør med behov for rengjøring.

Type	Metall
Beslag, takrenner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert metall, nedløp til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Beslag, takrenner og nedløp fra 1997 i forbindelse med ny taktekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.</p> <p>Nedløp er ikke ført ned i grunn, men avsluttet over bakkenivå, slik at vann blir stående mot boligen. Dette anbefales utbedret ved å lede overvann bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning på grunnmur.</p> <p>Det mangler nedløpsrør fra takflate for overbygget terrasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. Nedløpsrør med skade anbefales skiftet, videre anbefales det å føre takvann kontrollert vekk fra grunnmur i tette drensør.</p>	



Viser takrenne og nedløpsrør med behov for rengjøring.



Viser nedløpsrør med buling/skade.



Viser buling/skade.



Viser takflate med manglende nedløpsrør.



Viser nedløpsrør med buling/skade.



Viser buling/skade.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Takteking



Viser del av takteking.



Viser begroing på takteking.



Viser begroing på takteking.



Type teking	Betongstein
-------------	-------------

Tekking med betongtakstein.

Inspisert fra	På tak, Fra bakken
---------------	--------------------

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

Takteking er skiftet i 1997.

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

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

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

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Viser takgjennomføring på tekking.



Viser takgjennomføring på tekking.

6.12 Utstyr på tak



Viser takflate med manglende snøfangere.



Viser takflate med manglende snøfangere.



Viser takflate med manglende snøfangere.

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er etablert fastmontert stige forbi pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser takflate med manglende snøfangere.



Viser etablert fastmontert stige forbi pipa.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er registrert mindre retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller/ujevnheter, normalt med hensyn til alder/byggeår.

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser feieluke i kjeller.



Viser ildsted.



Viser pipe og pipebeslag på tekking.

Type pipe Tegl

Halvstein teglsteinspipe med luftekanal, skorstein fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Åpen peis i stue. Brannsikring mot gulv med steinplate, tilfredsstillende avstand til brennbar materiale.

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

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feievesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Aubo Nordic kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt kompositt kum, to kummer med 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og induksjonstopp.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

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



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator over stekesonen med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser ventilator over stekesonen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Ikke mottatt og derfor ikke kontrollert.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke mottatt og derfor ikke kontrollert.

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

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

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

6.17 Trapp



Viser trapp til kjeller.

Beskrivelse

Innvendig trapper er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rettløpstrapp til kjeller i trekonstruksjoner. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming, høyde fra trinn til himling kjeller kun 170cm. Lysåpninger i rekkverk overstiger referansenivået på maks 10cm. Manglende håndløper en side.

Åpen trappeforbindelse mellom 1 og 2 etasje. Rettløpstrapp i trekonstruksjoner. Lysåpninger i trapp overstiger referansenivået på maks 10cm. Rekkverket er vesentlig lavere enn referansenivået på 90cm, målt rekkverkshøyde 85cm. Manglende håndløper en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere lysåpninger og heve rekkverk, spesielt med tanke på barns sikkerhet. Det anbefales at trapp har håndløper på begge sider.



Viser trapp til 2. etasje.



Viser åpning rekkverk, åpning større en 10cm.



Viser høyde rekkverk, høyde mindre enn 90cm..

6.18 Avløpsrør



Viser sluk i vaskerom.



Viser plassering av stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny avløpsledning fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen i 2012. Oppussing av kjøkken i 2005.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser avløpsrør av jern.

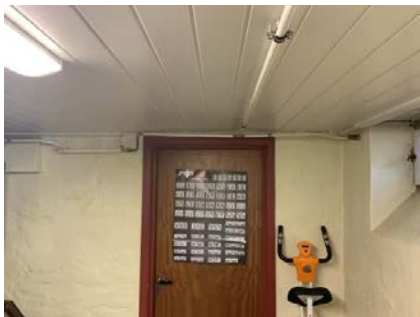


Viser plassering av stakeluke i kjeller.

6:19 Vannledninger



Viser plassering av hovedstoppekran i kjeller.



Viser uisolerte vannrør i kjeller.



Viser vannrør fra byggeår i jern.



Viser uisolerte vannrør i kjeller.

Type anlegg	Jern, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny vannledning fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen i 2012. Ny varmtvannsbereder i 2012. Oppussing av kjøkken i 2005.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.



Viser sikringsskap plassert i kjeller.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Inntak via jordkabel, 230V IT anlegg. Sikringsskap plassert i hobbyrom kjeller. Sikringsskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern, elektronisk strømmåler, rele for utelys og 13 utgående kurser ihht oversikt. Åpent og skjult elektrisk anlegg av blandet alder.

Det er gjennomført en elkontroll datert 2023/2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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.



Viser sikringsskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern, elektronisk strømmåler, rele for utelys og automatsikringer.

NEBB vedlikeholdende kursforløpene.

Kursforløpet utføres med mest mulig sikkerhet og tryk på å holde seg innenfor i skoleplanen. Tidsforløpet som er prøvet i denne må ikke deles. Ved stopp i dag A må derfor være det en forberedelse til neste dag. Ved alle med utgifter henger ut på kursforløpet være bestemt for påfølgende. Kursene er ikke på forhånd.

NEBB Kursforløpet må ikke brukes for ut, men som en del av. For påfølgende må det være et del og medholdelse av lære og lære for det og annen, og at temperaturen er normal.

INSTALLASJON	ANLEGG NR.	ADVARSELI
TELEKORT FASE		
KLUSE NR.	BEREID	LEDDINGSTYPER
1	7	DN15 x 100
2	7	DN15 x 100
3	7	DN15 x 100
4	7	DN15 x 100
5	7	DN15 x 100
6	7	DN15 x 100
7	7	DN15 x 100
8	7	DN15 x 100
9	7	DN15 x 100
10	7	DN15 x 100
11	7	DN15 x 100
12	7	DN15 x 100
13	7	DN15 x 100
14	7	DN15 x 100
15	7	DN15 x 100
16	7	DN15 x 100
17	7	DN15 x 100
18	7	DN15 x 100
19	7	DN15 x 100
20	7	DN15 x 100
21	7	DN15 x 100

NEBB ERU DRINGENE GODT TO MINUT EN DAG I ARBT!

NEBB

Viser kursoversikt.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsbereder i kjeller.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.



Viser plugg (støpsel) på bereder, ingen tegn til varmegang.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering av bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk fra våtrom og vaskerom er lite effektiv, kun naturlig ventilasjon.

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

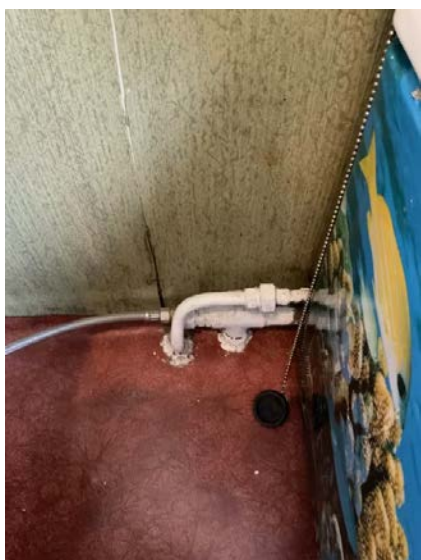
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk på våtrom og vaskerom for bedre luftutskifting.

6.23 Våtrom



Viser del av våtrom.



Viser registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning med slette fronter, bestående av: 100cm servantskap med heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri, overskap, speil og lysarmatur.
- 70x140cm badekar i stål med veggmontert badekarbatteri og dusjgarnityr.
- Gulvmontert toalett.

Våtrommet er ikke tett og må totalrenoveres.

Gulv har fall inn mot badekar, fallforhold under badekar ble ikke kontrollert. Høydeforskjell fra topp sluk til tett overflate ved dørterskel er målt til 25mm og tilfredsstillende referansenivået på 25mm.

Det ble registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg, kombinert med noe fuktavvik på vegg i dusjonsone.

Overflater har passert forventet levetid. På bakgrunn av badets alder og påviste oppsprekninger og svelling på vegg i dusjområde vurderes tettheten å være usikker. En oppgradering bør derfor planlegges.

Vindu plassert i våtsone.

Sluket er et støpejernsluk antatt fra byggeår. Vinyl er ført under klemring, men det stilles stor usikkerhet til tetthet mellom sluk og forhøyningsring. Det er registrert store rustdannelser på vannrør under badekar.

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Med bruk av fuktindikator ble det indikert avvik på vegger i dusjområde. Dette kombinert med oppsprekninger og svelling i overflater indikerer på utett tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Viser rustdannelser på vannrør under badekar.



Viser støpejernsluk fra byggeår, forhøyingsring og klemring.



Viser bruk av organiske materialer i våtsone.

6.24 Øvrig: Vaskerom



Viser opplegg og plass for vaskemaskin. Åpne rørføringer av kobberør og jernrør.



Viser frittstående stor kum av betong med to kummer, veggmontert kaldtvannskran.



Viser varmtvannsbereider.

Beskrivelse

Himling med malt panel, vegger med malt murpuss og malt betonggulv. Sluk etablert, eldre sluk av støpejern. Frittstående stor kum av betong med to kummer, veggmontert kaldtvannskran. Opplegg og plass for vaskemaskin. Åpne rørføringer av kobberør og jernrør. Varmtvannsbereider plassert på vaskerom.

Vaskerom fra byggeår, kun overflaterbehandlet med maling i senere tid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Fall på gulv mot sluk. Naturlig ventilering med tilluft, uten etablert tilluft. Avtrekk fra rommet er lite effektiv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater og installasjoner fra byggeår.

Da bruken av vaskerom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vaskerom med behov for oppussing.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240304	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jens Christian Fjeldhaug	Mari Bråten Bakke-Fjeldhaug
Gateadresse	
Solvegen 7	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	frende
Polise/avtalenr.	9889285

Document reference: 1211240304

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elbillader, ekstra sikring til den med overspenningsværn

Arbeid utført av

Elverum elektro

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vanlig kontroll

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Easee lader i garasjen

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Solvegen 9 skal bygge ut huset

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: 1211240304

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240304

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Fjeldhaug	629b63d66cda9792068e9 505d84f06aba6c8b4ba	05.07.2024 09:45:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

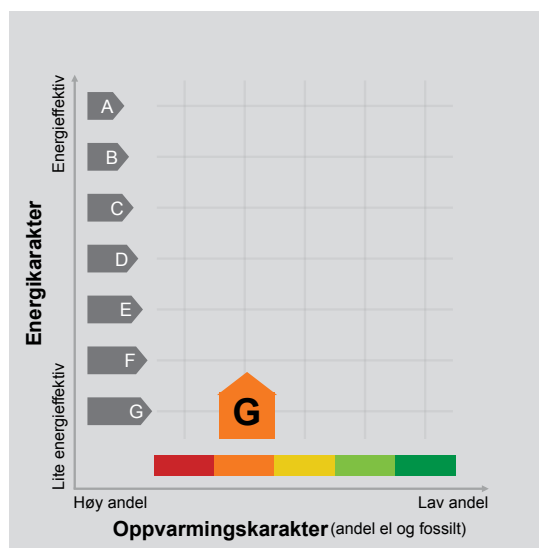
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Bråten Bakke Fjeldhaug	207ec9acfb1f4a16e2f87e6f9 d168ad8511ad3cd	05.07.2024 09:14:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240304

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Solvegen 7
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153960836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4773
Dato	06.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Solvegen 7 - Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

NRK Hedmark og Oppland Linje B61, 105, 825, 826	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	26 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	4 min 2.4 km
Vestad skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	22 min 1.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 0.4 km
Terningen Arena	29 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	10 min
---------------------------	--------

«Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

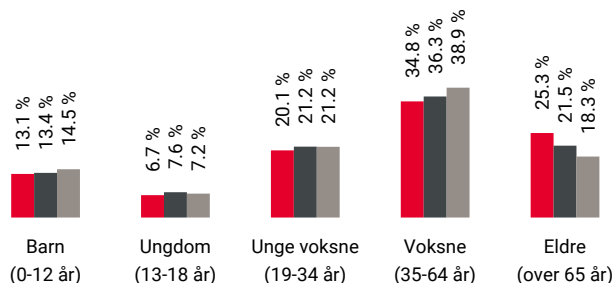
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaarderløkka	865	436
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.6 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Elverum	6 min
Kiwi Fjeldset PostNord	10 min 0.7 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 94/100







Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

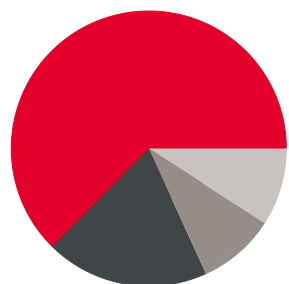
 Rolsdorps vei 6, balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Elverum videregående 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.6 km

 Feel24 Elverum (2024) 11 min 

 Family Sports Club Elverum 12 min 

Boligmasse



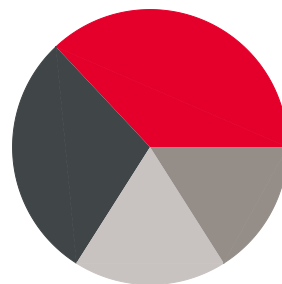
■ 62% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 9% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 6 min 

 Boots apotek Kremmertorget 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

■ Gaarderløkka
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solvegen 7
2414 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer: 1211240304

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre