

Kjerneby 2 D, 2413 ELVERUM

**Lys og innbydende 3-roms ende-
leilighet fra 2007 med vedovn.
Solrik sydvestvendt balkong.
Carport med lader.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 61 202,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 360 998,-
Felleskostn.: Kr 5 545,-
Selger: Anna Vagstad Brunstad

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 8267.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 1180
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1211250019

Ditt nye hjem?

Velkommen til Øverleiret og Kjerneby 2 D!

En lys og innbydende 3-roms endeleilighet med solrik sydvestvendt balkong på 9m². Leiligheten ligger på enden i byggets 2. etasje, og har en gjennomgående planløsning med et stort oppholdsrom, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Det er peisovn i stuen og balansert ventilasjon. I tillegg disponeres en utvendig bod på ca. 5m², samt carport med elbil-lader.

Her bor du i det familievennlige og attraktive boligområdet Kjerneby i Øverleiret som er godt tilrettelagt for både nyetablerte, barnefamilier og voksne. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, samt flere butikker på Ydalir. Med bymarka rett utenfor døra kan du også nyte friluft og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 9 m²

Leilighet

2. etasje

BRA-i: 75 m²

Beskrivelse: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA: 9 m²

Beskrivelse: Balkong.

Bod

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Bod i felles uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoversikt.

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

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på

samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygning(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 8 267,5m². Fellestomten er opparbeidet med gressplen og noe beplantning med fellesområder tilrettelagt med lekeområder. Det er asfalterte gangstier, parkeringsområder og adkomst.

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

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og svært fin beliggenhet i det populære boligområdet Kjerneby i Øverleiret. Området er godt tilrettelagt for beboerne med både lekeplasser og fellesområder med sittegrupper. Kjerneby har et homogent bomiljø med ulike boligtyper og her bor både nyetablerte, barnefamilier og voksne. Dette gir en god puls i nabolaget.

Området er kjent som et barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk og med "skjermet" beliggenhet rett inntil Svartholtet. Samtidig har du kort avstand til sentrum, skoler, barnehager osv. I nærområdet ligger også Ydalir/Øvre Sagåa hvor det er ny barneskole, barnehage, idrettsanlegg og flere store butikker mv.

Svartholtet kan by på fine turopplevelser gjennom hele året. Her er det milevis med løpe-, sykkel- eller langrennsløyper, og turen kan du starte rett utenfor døra. Fra boligen er det også kort avstand til Hermanshula og lysløypa ved Loken.

Det er ca. 1,5 km til Elverum sentrum hvor du finner alt av servicetilbud og fasiliteter. Det er også kort avstand til både ungdomsskole og videregående skole i sentrum. Dette er en unik beliggenhet - perfekt for den aktive familien som ønsker nærhet til både byliv og friluftsliv!

Bygningssakkyndig
Syversrud Takst AS

Type takst
Eierskifterapport

Byggemåte

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Ukjent vedrørende utførelse med fuktsperre mot grunnen. Boligyttervegger i bindingsverk og kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Loft isolert med blåseull. Takflatene er tekket med betongtakstein. Undertak med trefiberplater. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Adkomst til loft via nedfellbar stige i gang. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med blåseull. Gipsplater i leilighetskille. Loft kun besiktiget fra luke og gangbane til ventilasjonsaggregat. Begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Frittstående bod med støpt gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Del med gipsplater. Utført med fabrikerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Lys og strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt ytterdør. Mindre skade på ytterdør og hjørne ved yttervegg.

Carportanlegg med asfaltert gulv. Støpt sokkel. Oppført i bindingsverk. Utført med fabrikerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Understøttet med tresøyler. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Lys og strøm.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.02.2025, utført av Vegard Syversrud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon mot raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved raft. Det registreres fuktskjoldet i tak ved ventiler til ventilasjon. Det må gjennomføres ytterligere kontroll av gjennomføringer. Det måles ikke forhøyde verdier rundt ventiler på befaringen.

- * Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres striper etter sotvann under sotluke. 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.
- * Kjøkken: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert kjø- og fryseskap og oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn. 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. Det registreres svelleskade på parkett ved kjøleskap, Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det registreres svelleskader på bunnplate under oppvaskkum. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.
- * Vannledninger: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Det registreres vanddrypp fra fordeler for rør i rør system. Eier opplyser om at skade blir utbedret før salg. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.
- * Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- * Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet stikkontakt.
- * Ventilasjon: Filter er tilsmusset og bør skiftes. Det registreres fuktskjolder ved enkelte ventiler i boligen. Det er ingen opplysninger på utført service. For å sikre et godt innklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.
- * Våtrom: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran/slukmansjett under klemming. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å

merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

* Våtrom: Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen synlig drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

* Øvrig: Radon: Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om bygget er utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.

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

* Våtrom: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Eier opplyser om at ved dusjing kan vann renne mot vaskemaskin. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres slitte flisfuger i dusjsone. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fallet på baderommet er ikke riktig. Vann renner ikke ned i sluket ved dusjing men ned mot vaskemaskinen. Ellers ingen kjente feil i våtrommet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har ikke sett skjeggkre i min leilighet, men jeg er kjent med at det ble lagt ut en melding fra styreleder om funn av skjeggkre i en leilighet i borettslaget høst 2024. Jeg vet ikke hvilken leilighet det var eller om det var i samme bygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har en carport med elbillader. Ikke vært noe problemer med denne. Har ladet der siden februar/mars 2024.

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

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

Beskrivelse: Jeg har pusset og beiset balkongen i 2024. Burde pusset mer før jeg beiset, men så bedre ut enn det gjorde før jeg beiset. Ellers har et malerfirma malt fasaden sommer/høst 2024.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med salg av leiligheten er det utarbeidet en takstrappport av Vegard syversrud 2025. Det forelå også en takstrappport da jeg kjøpte leiligheten i august 2022.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, viser til det tidligere beskrevne om funn av skjeggkre i en annen leilighet i borettslaget høst 2024.

Tilleggs kommentar:

I forbindelse med at takstmann var på befaring februar 2025 ble jeg gjort oppmerksom på at det drypper vann fra rør under vasken på kjøkkenet. Jeg vil kontakte rørlegger som fikser opp i dette. Ellers er alle persiennene i stuen påmontert feilaktig av forrige forrige eier slik at det ikke går an å åpne vinduene uten å demontere disse.

Innhold

Leiligheten ligger på enden i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en egen bod på ca. 5m² i felles uthus, samt en parkeringsplass med elbil-lader i felles carport-anlegg.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbil-lader i felles carport-anlegg.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget eller langs tilstøtende gater. De som har egen carport tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes.

Radonmåling

Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om bygget er utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, 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 2044.

Feiing ble utført siste gang den 21.10.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 19.03.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

Leiligheten har balansert ventilasjon fra Flexit, aggregat plassert på loft. Produksjonsår på aggregat 2016.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal.

Formuesverdi primær

Kr 662 587,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 650 349,- per 31.12.2023.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 5 545,- per måned.

Herav:

Felleskost. kap.del: Kr. 4 995,-

Kapitalkostnader: Kr. 550,-

Felleskostnader inkluderer:

Grunnpakke TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, snørydding, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter og eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Andel Fellesgjeld

Kr 61 202,- per 07.04.2026.

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Andel fellesformue

Kr 4 977,- per 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øverleiret Borettslag

Organisasjonsnummer

990537607

Andelsnummer

4

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

560556

Om borettslaget

Øverleiret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 990537607, og består av 24 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: OBOS03-98208242040

Type: Annuitet
Restsaldo: Kr. 1 468 896,-
Andel restsaldo: Kr. 61 202,-
Andel kapitalkostnader: Kr. 549,98,-
Rest løpetid: 13 år 11 mnd
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,43%%
IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 406,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 698 539,- i 2023.
Driftskostnader var til sammen kr. 1 432 079,- i 2023.
Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -64 201,-.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -380 293,- i 2023. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 50 668,- per 31.12.2023, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Generelt er det tillatt med et eksemplar av hver dyreart, dog begrenset til to uten samtykke fra styret.

Andelseiere som holder dyr skal sørge for at det/de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1180 i Elverum kommune.

Andelsnr. 4 i Øverleiret Borettslag med orgnr. 990537607

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

- * Felles pantedok bor.innsk, tinglyst den 05.02.2009, dagboknummer 87084. Beløp: NOK 12 185 000. Panthaver: Borettsl. andelseiere i fellessk. jf. burettslagsl.
- * Pantedokument ved bytte av bank, tinglyst den 21.08.2015, dagboknummer 761597. Beløp: NOK 22 800 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.
- * Pantedokument, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 1335082. Beløp: NOK 1 700 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.
- * Pantedokument, tinglyst den 17.04.2024, dagboknummer 1335094. Beløp: NOK 100 000. Panthaver: OBOS-BANKEN AS.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg 6-mannsbolig i 2008.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for øvrig bebyggelse på eiendommen som felles carportanlegg og felles uthus med boder. Som et utgangspunkt skal det foreligge 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 på 6-mannsboligen, carportanlegg og boder. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra privat vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Kjerneby II" fra 2006. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (5 600m²), felles parkeringsplass (359m², 779m² og 724m²), felles gangareal (47m² og 527m²), felles avkjørsel (8m²), høyspenningsanlegg (2 118m²) og annet spesialområde/støytiltaksareal (222m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at det er plan/foreslått vei i ytterkant av feltet (der ved eneboligene og tomannsboligene).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Det er ellers ingen kjente heftelser registrert på, og eller som skal følge med andelen.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

61 202 (Andel av fellesgjeld)

2 351 202 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 360 998 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 369 898 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 372 698 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

egenerklæring".

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 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), foto og markedsføring (kr 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

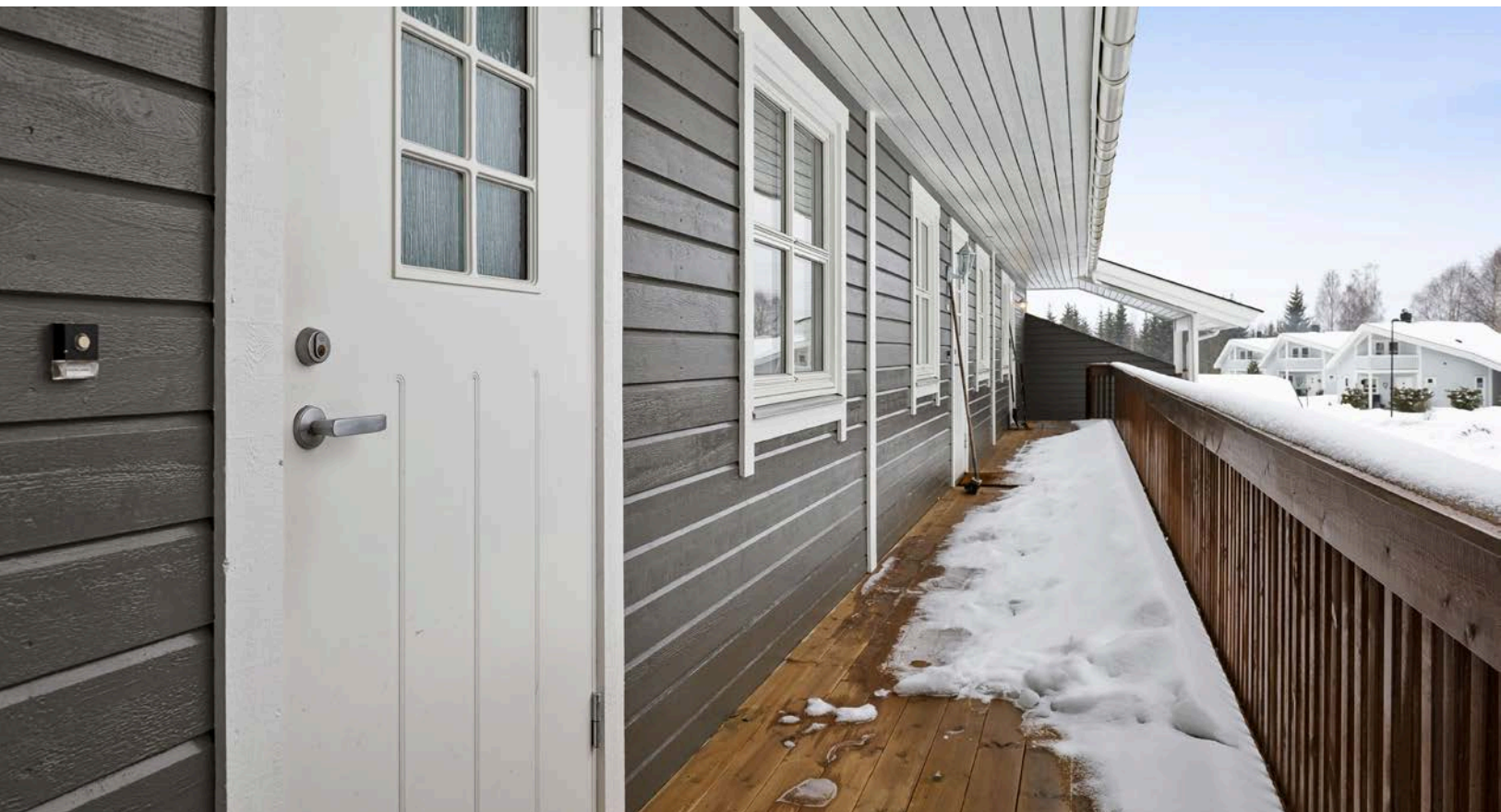
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

26.02.2025



Leiligheten ligger på enden i byggets 2. etasje i en 6-mannsbolig fra 2007.



Leiligheten ligger på enden i byggets 2. etasje i en 6-mannsbolig fra 2007.



I entréen er det plass til sko og yttertøy i garderobeskap samt ytterligere plass til oppheng, skoskap eller kommoder.



Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning med et stort oppholdsrom, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.



Beliggenheten på enden i byggets 2. etasje med flere store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene i leiligheten har fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



Stuen har god standard med parkett på gulv, panelplater på veggene malt i en mørk stilren farge og hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt balkong på 9m².



Balkongen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv (pusset og beiset i 2024) og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert markise.



Beliggenheten i byggets 2. etasje og mot sydvest sørger for svært gode solforhold. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Stuen er romslig med god plass til et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Spisestuen ligger i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet.



Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2007 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Leiligheten har balansert ventilasjon fra Flexit som sørger for et godt inneklima.



Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass.



Leiligheten inneholder to fine soverom.



Det største soverommet er et lyst og innbydende rom av god størrelse.



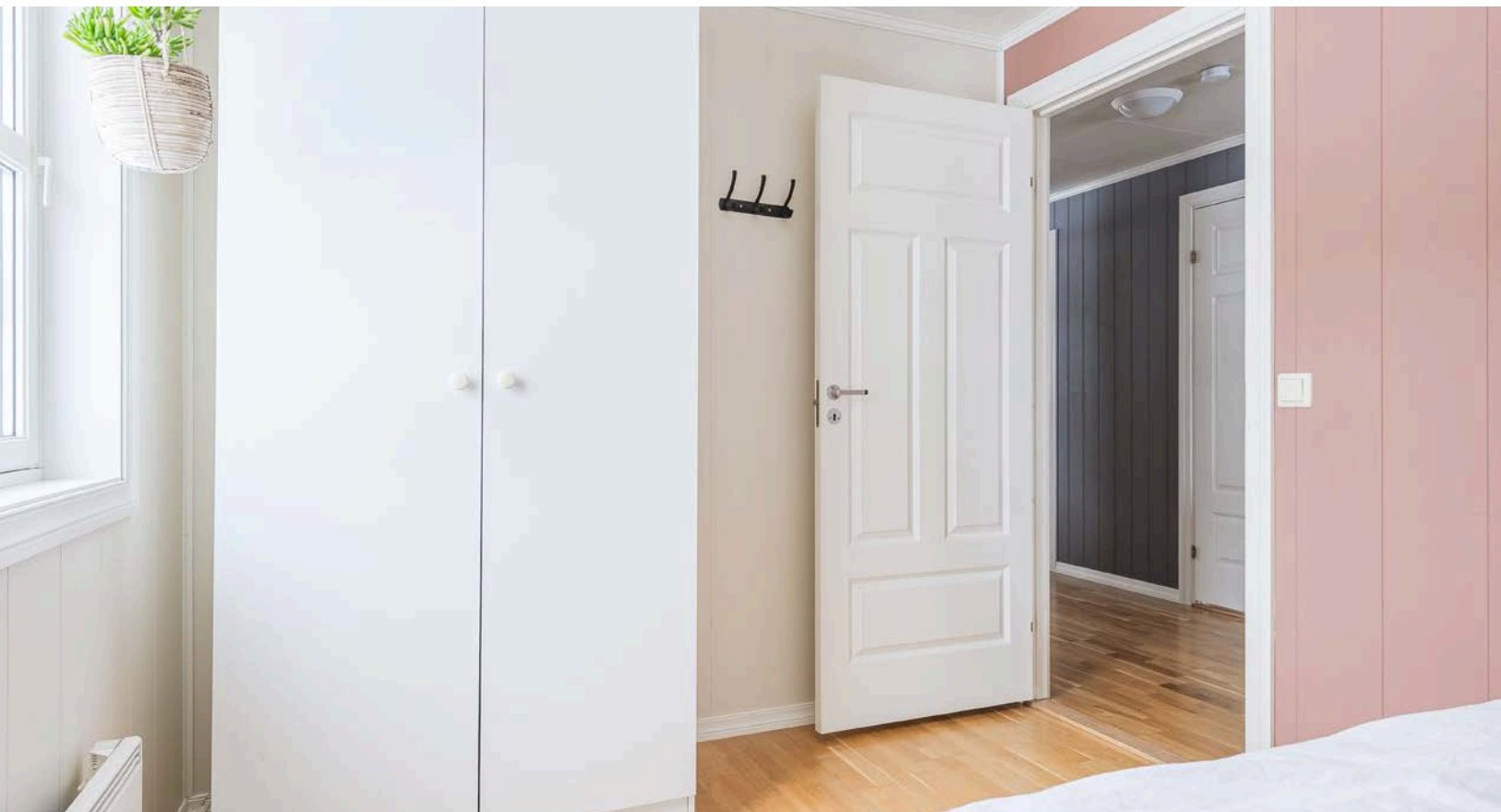
Soverommet har god standard med parkett på gulv og lysmalte panelplater på veggene med en fin blå kontrastvegg.



På soverommet har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Det andre soverommet er et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Soverommet har samme gode standard som resten av leiligheten.



Leiligheten har et lyst og tidløst flislagt baderom fra byggeåret 2007. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel over om ønskelig.



Baderommet har grå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant, speil med belysning og veggengte skap over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Det er gangavstand til barnehage, barneskole, samt flere butikker på Ydalir. Med bymarka rett utenfor døra kan du også nyte friluft og flotte turområder.

Plantegning



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

Kjerneby 2 D 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 75 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

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 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/27784>

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Eier opplyser om at ved dusjing kan vann renne mot vaskemaskin.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres slitte flisfuger i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon mot raft.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved raft.

Det registreres fuktskjoldet i tak ved ventiler til ventilasjon. Det må gjennomføres ytterligere kontroll av gjennomføringer. Det måles ikke forhøyde verdier rundt ventiler på befaringen.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av gjennomføringer til ventilasjon.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Det registreres striper etter sotvann under sotluke.

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

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sotvann under luke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap og oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn. 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.

Det registreres svelleskade på parkett ved kjøleskap. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det registreres svelleskader på bunnplate under oppvaskkum.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det registreres vanddrypp fra fordeler for rør i rør system. Eier opplyser om at skade blir utbedret før salg.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Elektrisk

Oppsummering

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk. Bereeder tilkoblet stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Bereeder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at bereederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereeder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Filter er tilsmusset og bør skiftes. Det registreres fuktskjolder ved enkelte ventiler i boligen. Det er ingen opplysninger på utført service.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved gjennomføringer og fuktskjolder i himling ved ventiler.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemming, men det er ikke registrert bruk av membran/slukmansjett under klemming.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen synlig drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om bygget er utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Adkomst til åpen balkong fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler. Utført med impregnert gulv og beiset rekkverk. Lys og strøm. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anna Vagstad Brunstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. EI-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Kjerneby 2 D, 2413 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 1180

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 4

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Byggegrunn antatt med brelvavsetning. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Ukjent vedrørende utførelse med fuktspørre mot grunnen. Boligyttervegger i bindingsverk og kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Loft isolert med blåseull. Takflatene er tekket med betongtakstein. Undertak med trefiberplater. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Felles eiertomt for borettslaget. Fellestomten er opparbeidet med gressplen og noe beplantning med fellesområder tilrettelagt med lekeområder. Det er asfalterte gangstier, parkeringsområder og adkomst. Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

PARKERING

Parkering i felles carportanlegg. Ellers biloppstillingsplasser på felles parkeringsområde.

OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med peisovn i stue, gulvvarme på bad/vaskerom og for øvrig elektriske panelovner.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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 boenhets 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. Rombenevnelsen 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)
Leilighet	75	75	0	0	9
Bod i felles uthus	5	0	5	0	0
Totalt m²	80	75	5	0	9

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	75	0	0	9
Totalt m²	75	75	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	71	4	Entre, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.	Bod
Totalt m²	75	71	4		

Bygning: Bod i felles uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Bod
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoversikt.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Adkomst til åpen balkong fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler. Utført med impregnert gulv og beiset rekkverk. Lys og strøm. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2006.

Malt ytterdør med glassfelt. Malte innerdører med 4 speil.

Terrassedør med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2006.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-I

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved raft.



Viser loft.

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til loft via nedfellbar stige i gang. Fabrikerte w-takstoler. Himling isolert med blåseull. Gipsplater i leilighetskille.	
Loft kun besiktiget fra luke og gangbane til ventilasjonsaggregat. Begrenset besiktigelse muligheter av loft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon mot raft.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved raft.

Det registreres fuktskjoldet i tak ved ventiler til ventilasjon. Det må gjennomføres ytterligere kontroll av gjennomføringer. Det måles ikke forhøyde verdier rundt ventiler på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av gjennomføringer til ventilasjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille over 1.etasje antatt med betongelement.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Det registreres striper etter sotvann under sotluke.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sotvann under luke.



Viser sotluke innvendig.

6.6 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



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap og oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn. 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.

Det registreres svelleskade på parkett ved kjøleskap. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det registreres svelleskader på bunnplate under oppvaskkum.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.7 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
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



Viser brannslukningsapparat.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert under kum på kjøkken og frem til sanitærinstallasjoner på badrom og kjøkken.

Type anlegg	Rør i rør system
Vanninntak og hovedstoppekran plassert under kum på kjøkken.	
Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert under kum på kjøkken og frem til sanitærinstallasjoner på badrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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 er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	
Det registreres vanddrypp fra fordeler for rør i rør system. Eier opplyser om at skade blir utbedret før salg.	
Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.	
Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.	



Viser kursfortegnelse.



Viser sikringsskap plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.11 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjøkkenskap.

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2007	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet stikkontakt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon fra Flexit, aggregat plassert på loft. Produksjonsår på aggregat 2016.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Produksjonsår på aggregat 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ingen opplysninger om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Det registreres fuktskjolder i himling ved ventil på soverom. Det ble ikke målt forhøyde verdier.



Filter er tilsmusset og bør skiftes.



Filter bør skiftes og anlegget må rengjøres.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Filter er tilsmusset og bør skiftes. Det registreres fuktskjolder ved enkelte ventiler i boligen. Det er ingen opplysninger på utført service.

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved gjennomføringer og fuktskjolder i himling ved ventiler.



Balansert ventilasjon fra Flexit, aggregat plassert på loft.

6.13 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Støpt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegg. Himling med folierte takessplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

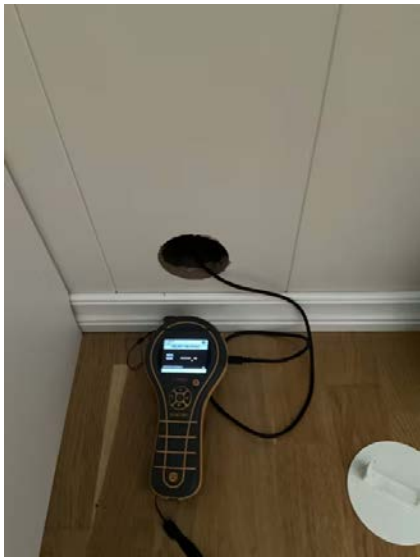
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sisterner.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Eier opplyser om at ved dusjing kan vann renne mot vaskemaskin.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres slitte flisfuger i dusjsone.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran/slukmansjett under klemming.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen synlig drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drenering.	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Ventil i himling og tilluft via spalte under dørblad. Styring via bryterpanel på utsiden av badet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater og malte plater.

Tak: Overflater bestående av folierte takessplater.

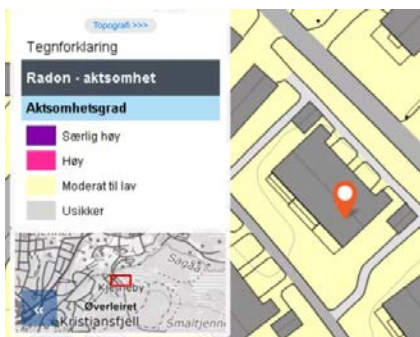
Oppsummering av øvrig

TG-1

Øvrige rom i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.15 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om bygget er utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger.

6.16 Øvrig: Frittstående bod og carport.



Beskrivelse

Frittstående bod med støpt gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Del med gipsplater. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Lys og strøm. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt ytterdør. Mindre skade på ytterdør og hjørne ved yttervegg.

Carportanlegg med asfaltert gulv. Støpt sokkel. Oppført i bindingsverk. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Understøttet med tresøyler. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Lys og strøm.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Viser uthus med boder.



Viser felles carportanlegg.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250019	
Selger 1 navn	
Anna Vagstad Brunstad	
Gateadresse	
Kjerneby 2D	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2413
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250019

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Fallet på baderommet er ikke riktig. Vann renner ikke ned i sluket ved dusjing men ned mot vaskemaskinen. Ellers ingen kjente feil i våtrommet.
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse Jeg har ikke sett skjeggkre i min leilighet, men jeg er kjent med at det ble lagt ut en melding fra styreleder om funn av skjeggkre i en leilighet i borettslaget høst 2024. Jeg vet ikke hvilken leilighet det var eller om det var i samme bygg.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Har en carport med elbillader. Ikke vært noe problemer med denne. Har ladet der siden februar/mars 2024
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Jeg har pusset og beiset balkongen i 2024. Burde pusset mer før jeg beiset, men så bedre ut enn det gjorde før jeg beiset. Ellers har et malerfirma malt fasaden sommer/høst 2024.
- 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
- 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
- Beskrivelse

I forbindelse med salg av leiligheten er det utarbeidet en takstrappert av Vegard syversrud 2025. Det forelå også en takstrappert da jeg kjøpte leiligheten i august 2022.
--
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Ja, viser til det tidligere beskrevne om funn av skjeggkre i en annen leilighet i borettslaget høst 2024.

Tilleggs kommentar

I forbindelse med at takstmann var på befaring februar 2025 ble jeg gjort oppmerksom på at det drypper vann fra rør under vasken på kjøkkenet. Jeg vil kontakte rørlegger som fikser opp i dette. Ellers er alle persiennene i stuen påmontert feilaktig av forrige forrige eier slik at det ikke går an å åpne vinduene uten å demontere disse.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna vagstad Brunstad	0ce055aee8aff345c0584f8 36685696277c55dd3	24.02.2025 13:29:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250019

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

Nabolagsprofil

Kjerneby 2D - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myrvoldvegen Linje 804, 806, 814	9 min	0.7 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min	3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 280 elever, 16 klasser	9 min	0.7 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	24 min	1.8 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	5 min	2.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	24 min	1.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min	3.9 km
Terningen Arena	7 min	

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	14 min
-------------------	--------

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

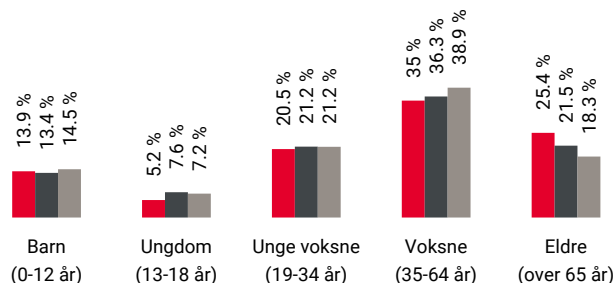
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	7 min	120 barn	0.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	6 min	69 barn	4.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	8 min	41 barn	3.7 km

Dagligvare

Kiwi Ydalir	10 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Elverum	14 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



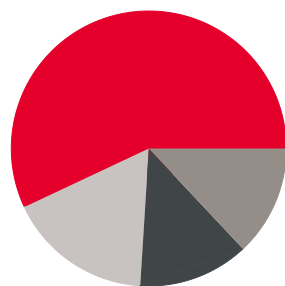
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

Ydalir skole Fotball, basket etc.	9 min	0.7 km
Elverumshallen Aktivitetshall	24 min	1.8 km
Sprek365 Elverum	20 min	
Real Trening AMFI	21 min	

Boligmasse



- 57% enebolig
- 13% rekkehus
- 13% blokk
- 17% annet

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»

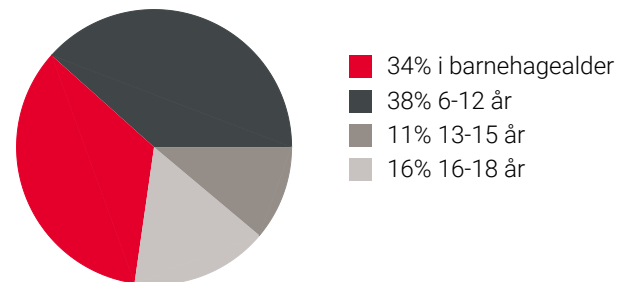
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Elverum	22 min
Apotek 1 Ydalir Elverum	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

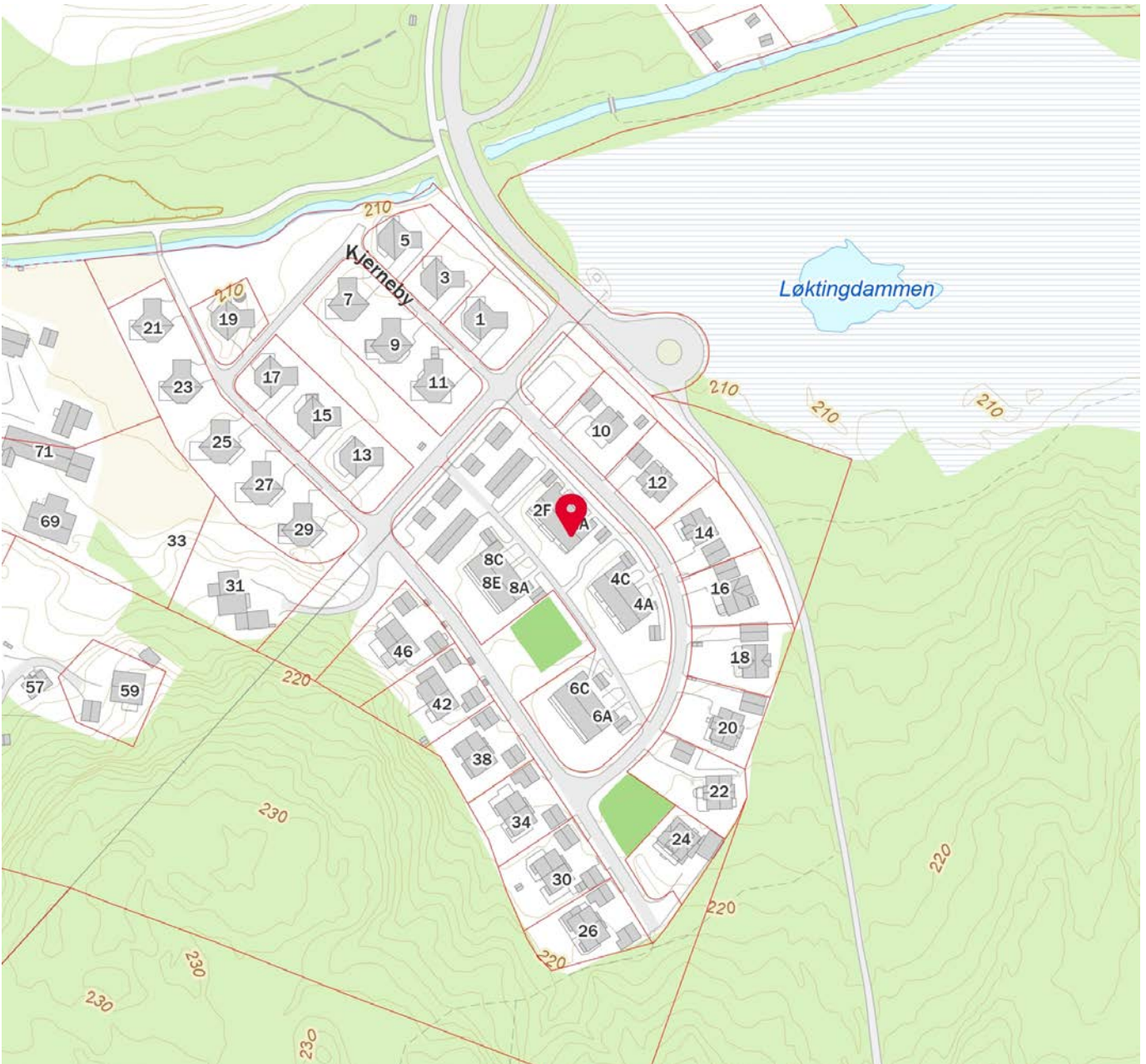
- Øverleiret/Bryggeriberget
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruksendorm, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjerneby 2 D
2413 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M StrømTelefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre