

Mastmovegen 43 C, 2414 ELVERUM

**Lys og pen 2-roms toppleilighet  
med heis, god standard og  
fjernvarme. Solrik innglasset  
balkong mot vest. Garasjeleie\***



**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 1 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 517 749,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 676 970,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 492,-  
**Selger:** Bjarne Korbøl Thoner

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 58/81 kvm  
**Tomtstr.:** 50401.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1339  
**Andelsnr.:** 98  
**Oppdragsnr.:** 1211240398

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Mastmovegen 43 C!

En lys og pen 2-roms toppleilighet med solrik innglasset balkong på ca. 16m<sup>2</sup> mot vest. Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heis), og har en god planløsning med lettmøblerte rom. Her bor du høyt, fritt og solrikt utsyn innsyn og med hyggelig utsyn!

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Mastmoen med ca. 2,5 km til Elverum sentrum og alle byfasiliteter. Fra borettslagets eiendom er det umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon.

- \* Solrik innglasset balkong på ca. 16m<sup>2</sup> mot vest
- \* Store vindusflater uten innsyn
- \* Nytt enstavs laminatgulv fra 2023/24
- \* Pent kjøkken og bad fra ca. 2011
- \* Å-konto fjernvarme og internett inkl.
- \* Garasjeleie etter liste\*



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	40
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæringsskjema .....	84
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup>

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

BRA-b: 17 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS

3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

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.

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 bygningen(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 totalt ca. 50 401,6m<sup>2</sup>.

Fellestomten er pent opparbeidet og ivaretatt med gressplen, prydbukser, trær og noe beplantning. Her er det også fine og tilrettelagte områder til frilek for barn og unge, samt flere sittegrupper for beboerne. Fellesarealet har noe naturtomt og oppsatt flaggstang som skaper et trivelig utemiljø. Det er asfalterte stier, veier og fellesparkering. Sjøpølsortering med molokker i front av blokka.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra digitalt kartverk. Det gjøres oppmerksom på at denne type kart kan være noe upresise og at man dermed kan få avvik ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet arealsvikt, jfr. Avhendingslovas §3-3, kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde rett ved bymarka i Svartholtet. Fra leiligheten er det ca. 2,5 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud.

Fra borettslagets eiendom er det umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon. Marka har et stinett som strekker seg milevis innover skogen som også er ypperlige for deg som er glad i å sykle. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper her som bl.a. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor det er servering av vafler, kaffe og kakao etc. i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er ikke lang. Museene tilbyr mange aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva.

Fellesområdet i borettslaget er godt tilrettelagt for beboerne med både benker og lekeområder for fri utfoldelse og lystig lek. Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger en kort spasertur fra leiligheten og da

kan du velge mellom både Kiwi og rema 1000 på Hanstad eller Kiwi Fjeldset. Like ved leiligheten stopper bybussen som tar deg til sentrum og har forbindelse til de øvrige bydelene, Terningen Arena og Skysstasjonen. Bybussen passerer tre holdeplasser rundt borettslaget hver halvtime frem til kl. 22:00.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972.

Byggegrunn antatt med breelavsetning. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst. Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull. Leilighetskillende vegger av betong. Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004. Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998. Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel. Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret. Flat takkonstruksjon. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom. Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994. Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til innglasset balkong ifra stue: Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefilt. Del med trefliser. Understøttet med stålsøyler. Rekkverk utført i metall og glass. Overflater med malt betong og malt tømmermannpanel. Balkongen er innglasset med glassdører. Lys og strøm. Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Innglassing av balkonger utført i 2012-2013. Eier opplyser: I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte att det ikke var noen fuktskader.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken.

\* Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Trapping i fliser. Ujevne fuger.

\* Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse. Klemring er ikke festet.

\* Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Irr på kobberrør.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett. Montert strømmåler. El.kontroll utført i 2024. Avvikene ble utbedret.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Innvendig > Innvendige dører: Behov for justering av innerdør. Skade i innerdør til bad.

\* Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Trapping i fliser. Ujevne fuger. Krakkeleringer i fliser ved stoppekran.

\* Kjøkken > Leiligheten i 4.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Krakkeleringer i porselen kum. Bom og trapping i fliser over kjøkkenbenk. Slitt benkeplate. Det er påvist fuktsvelling i bunnplate, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte att det ikke var noen fuktskader. Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikringssak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Borettslaget har byttet radiatorovner i alle leiligheter. Byttet stikkontakter i henhold til dagens standard.

Arbeid utført av: Elverum Rørservice/ Svenggaard installasjon AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elverum rørservice har utført test av rørsystem etter att nye radiatorovner ble satt opp. Elvia AS har utført kontroll av el-anlegget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av takdekket, montering av heiser og nytt inngangsparti av OBOS i 2020-2021.

Arbeid utført av: OBOS.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heis) og inneholder:

Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, gang med walkin/bod, soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6m<sup>2</sup>. Heis i bygget.



### **Standard**

Andelsleilighet - Byggeår: 1972.

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivaretatt.

### **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 kan medfølge etter avtale.

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**

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har avtale med Eidsiva vedr Altibox. Ved utflytting skal boksen tas med. Kontakt Eidsiva på telefon 03370 for å få tilsendt returlapp. Ny eier må også kontakte Eidsiva på 03370 for å få bli registrert som kunde og få tilsendt ny boks.

### **Parkering**

Borettslaget har garasjer, motorsykelgarasjer og motorvarmere som leies ut til beboerne etter ventelister. Styret administrerer utleien. Garasjeleie/parkeringsleie og administrasjonskostnader belastes andelseier etter gjeldende satser.

Det er ellers godt med parkering på felles parkeringsområder for borettslaget.

### **Radonmåling**

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### **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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badetrom. Å-konto oppvarming med fjernvarme på kr. 993,- per måned er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har fjernvarme gjennom ISTA som leses av automatisk og avregnes 1 gang pr. år. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a konto via den ordinære innkrevningen av felleskostnader. Du som beboer kan logge deg på hos Istaog hente ut informasjon om ditt forbruk. [www.istaonline.no/Login](http://www.istaonline.no/Login)

### Energikarakter

F

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://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 1 150 000

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

---

517 749 (Andel av fellesgjeld)

---

1 667 749 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 676 970 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 684 170 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 686 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **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 375 000,- per 31.12.2022.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 425 000,- per 31.12.2022.

### **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. 7 492,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Á-konto oppvarming (fjernvarme), internett, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 6 128,- Felleskostnader

Kr. 993,- Á-konto oppvarming (fjernvarme)

Kr. 371,- Internett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader. Felleskostnadene ble sist gang justert den 01.01.2024.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med 4% fra og med 01.01.25, i tillegg til en økning på kr. 34,- pr. mnd på Altibox-avtalen (TV).

Vedrørende fyring/oppvarming anbefaler borettslagets styre at en ligger på en fastsum på rundt kr. 1 000,- pr. mnd for å forhinde og evt. måtte tilbakebetale i etterkant.

Summen som betales pr. dags dato er kr. 993,-.

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 517 749,- per 01.09.2024.

#### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 320,-

#### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 2 351,-

#### **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 27 591,- per 31.12.2023.

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Mastmoen Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

954100162

#### **Andelsnummer**

98

#### **Om borettslaget**

Mastmoen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 100 162, og består av 164 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Pågående vedlikehold:

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.06.2023 å skifte ut røropplegg og radiatorer i borettslaget til kr 11 900 000. Se innkalling og protokoll fra ekstraordinær generalforsamling om låneopptak og økning i felleskostnader.

Utbetalingsplan lån: ca. 2,5, mill i 2023, ca. 6,7 mill i 2024 og resten i 2025.

Begynt utbytte av radiator og rør. Jobben utføres av Elverum rørservice og OBOS Prosjekt. Det ble tatt en blokk i løpet av 2023, og det er planer om å ta tre blokker i 2024. Det har vært litt utfordringer med kommunikasjonen ut til andelseiere, men dette er noe vi holder tak i videre. Opplyst fra selger at alle rør og radiatorer i alle leiligheter i blokken hvor Mastmovegen 43 C er har nå blitt byttet ut.

I tillegg til videre radiatorer innvendig ønsker styret å utbedre utearealene, og vi ser på muligheter for å starte fasadevask da dette helt tydelig trengs.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering:**

2024: Installert nye radiatorer og rør til radiatorer.

2022: Tilrettelagt for el-bil lading i alle garasjer.

2022: Installert nye porttelefoner.

2021 - 2022: Installert brannvarslingsanlegg.

2021 - 2021: Byttet tak.

2020 - 2022: Bygging av heis.

2020: Rens av ventilasjonskanaler leiligheter.

2020: Byttet til individuelle strømmålere.

2019: Lagt nytt gulv i festsalen i blokk 45.

2018: LED lys i lyktestolper på uteområdet.

2017: Tilkobling til fjernvarmeanlegg Eidsiva Bioenergi AS.

2017: Fiberkabel Omlegging til fiberkabel for TV og internett.

2017: Byttet til nye dørlåser med kodebrikker.

2012 - 2013: Innglassing av balkonger.

2011 - 2012: Rehabilitering/ bygging av nye garasjer.

2009: Rørfornyelse i alle leiligheter.

2003 - 2004: Etterisolering, fasad, bredbånd, strøm Utvendig etterisolering samt ny fasadekledning. Bredbåndstilknytning til alle leiligheter leie kr 200,- pr mnd.

Porttelefoner. Egen telefonsentral. Fellesmåling av strøm. Avregning 1 Gang pr år for fyring og strøm.

2002: Oppvarmingssystem Endring av oppvarmingssystemet - konvertering til trepellets.

1999: Nye entrèdører. Avtrekkhette Nye avtrekkshetter over komyrer.

1998: Etterisolering, kledning, vindu, kabeltv Etterisolering av fasadene på balkongsiden, ny utvendig kledning samt nye stuevinduer. Nye balkongnedløp. Nytt innvendig trukket, skjult kabel-tv anlegg.

1997: 15 stk garasjer og motorsykkelgarasjer.

1995: Vinduer soverom,kjøkken. Ny terrassedør.



### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBOS02-98208156128

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 95 921 783,-

Andel restsaldo: Kr. 517 749,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 2 672,-

Rest løpetid: 39år

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **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. 7 981,- for den som benytter forkjøpsrett.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

560525

### **Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter var til sammen kr. 15 455 571,- i 2023.

Driftskostnader var til sammen kr. 13 055 719,- i 2023.

Finans inntekter/-kostnader utgjorde kr. -4 062 770,- som igjen ga et negativt årsresultat på kr. -1 662 918,- i 2023. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 4 345 687,- 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, husordensregler, 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 å ha en hund og en katt under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. Katten skal være «innekatt». Det er IKKE tillatt å lufte hunder på borettslagets område. Det er båndtvang i Elverum hele året og dette gjelder også på borettslagets område.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1339 i Elverum kommune.  
Andelsnr. 98 i Mastmoen Borettslag med orgnr. 954100162

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets eiendom vil det som oftest være tinglyst pantobligasjon til sikkerhet for andelseiernes opprinnelige borettsinnskudd og pantobligasjon(er) til sikkerhet for fellesgjeld. I tillegg er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

\* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 18.11.1974, dagboknummer 6737. Beløp: NOK 2 268 000. Panthaver: Elverum Boligbyggelag AL.

\* Fellesobl. for bor.innsk., tinglyst den 27.09.1978, dagboknummer 6328. Beløp: NOK 162 000. Panthaver: Elverum og omegn boligbyggelag AL.

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 25.04.1980, dagboknummer 2941. Rettighetshaver: Elverum e-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

\* Pantedokument, tinglyst den 19.11.2020, dagboknummer 3363832. Beløp: NOK 123 700 000. Panthaver: OBOS-banken AS.

Dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser i 2022. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk i 1973. Det er i denne ingen anmerkninger vedr. leilighetene, men mangler for fyrrom, tilfluktsrom og

utvendig planeringsarbeider m.v. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er ferdigstilt/utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på blokka, garasjeanlegg og ifbm. tilbygg av inngangsparti med heis. Balkongen er i dag innglasset og større enn hva den er på tegningene, det antas derfor at dette tiltaket ikke er søkt/godkjent. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplaner for "Einar Lundsv. - Mastmovegen" fra 1972, for "Søndre del av Mastmoen" fra 1974, for "Grønlia t.o.m. Silkoset" fra 1966, for "Mastmoen øst" fra 1987 og "Mastmoen øst" fra 1987.

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

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

#### **Adgang til utleie**

Framleie skal godkjennes av styret. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som påføres borettslaget eller andre andelseiere. Jfr. Vedtektene for borettslaget.

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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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](http://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](http://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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr

15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), rådgivning/stylist, foto og markedsføring (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

**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**

07.10.2024



Leiligheten ligger i byggets toppetasje (4. etasje med heis), og har en god planløsning med lettmøblerte rom.



En lys og pen 2-roms toppleilighet med solrik innglasset balkong på ca. 16m<sup>2</sup> mot vest.





Beliggenheten i byggets toppetasje sørger for gode lys- og solforhold, ingen innsyn og hyggelig utsyn.



Fra stuen har du utgang til en stor, flott og solrik innglasset balkong på ca. 16m<sup>2</sup>. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.





Siden balkongen er innglasset blir dette et fint rom som kan benyttes gjennom hele året.

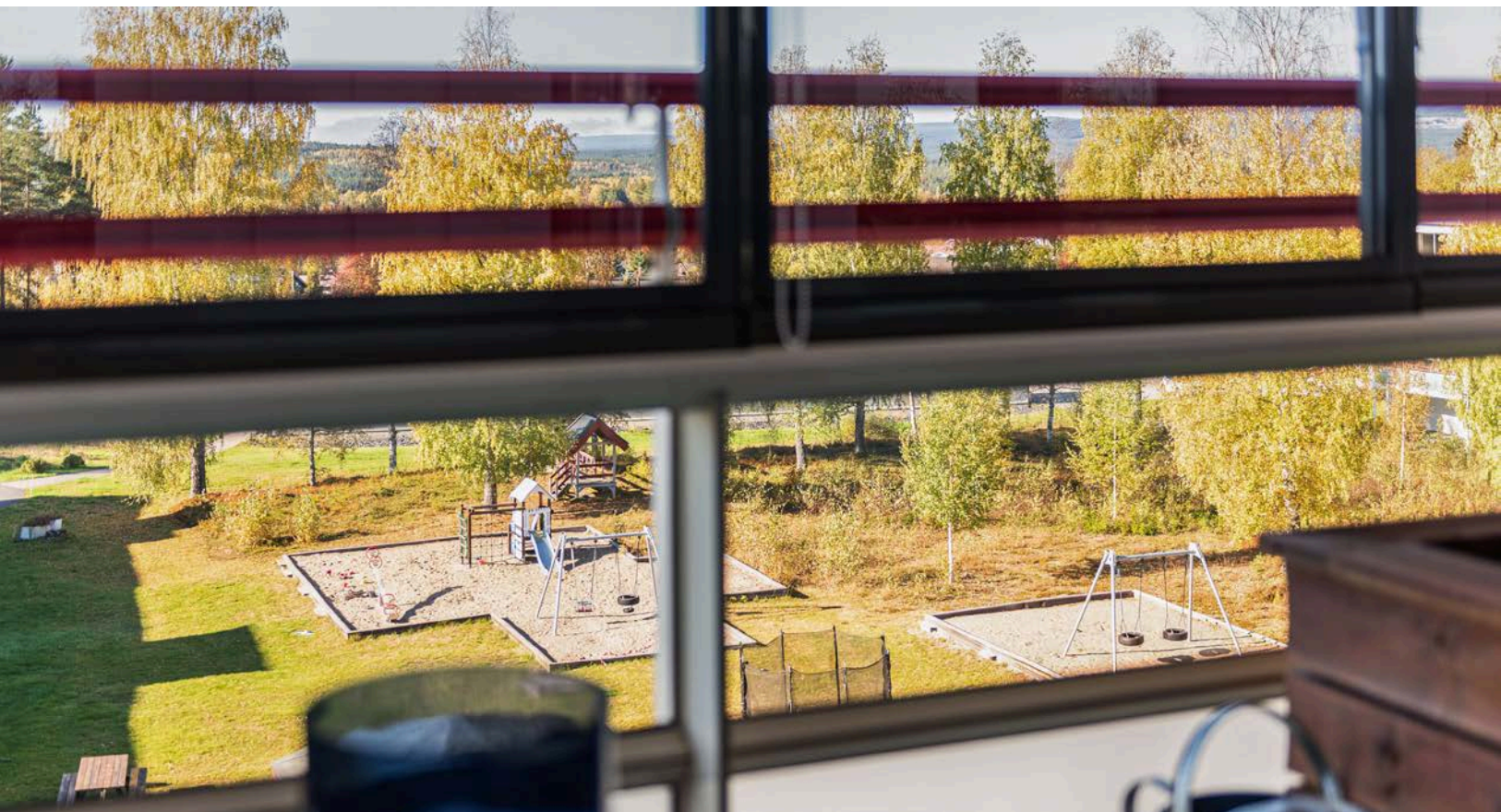


Her bor du fint i toppetasjen med hyggelig utsyn over de koselige fellesarealene.





Balkongen har nålefilt og del med treheller på gulv og store glassflater som kan åpnes. Det er også montert innvendig solskjerming, lys og strøm.



Hyggelig utsyn over borettslagets fellesarealer og vakker naturlandskap i horisonten.





Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er noe innsyn.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat fra 2023/24 på gulv og overflater malt i innbydende farger.



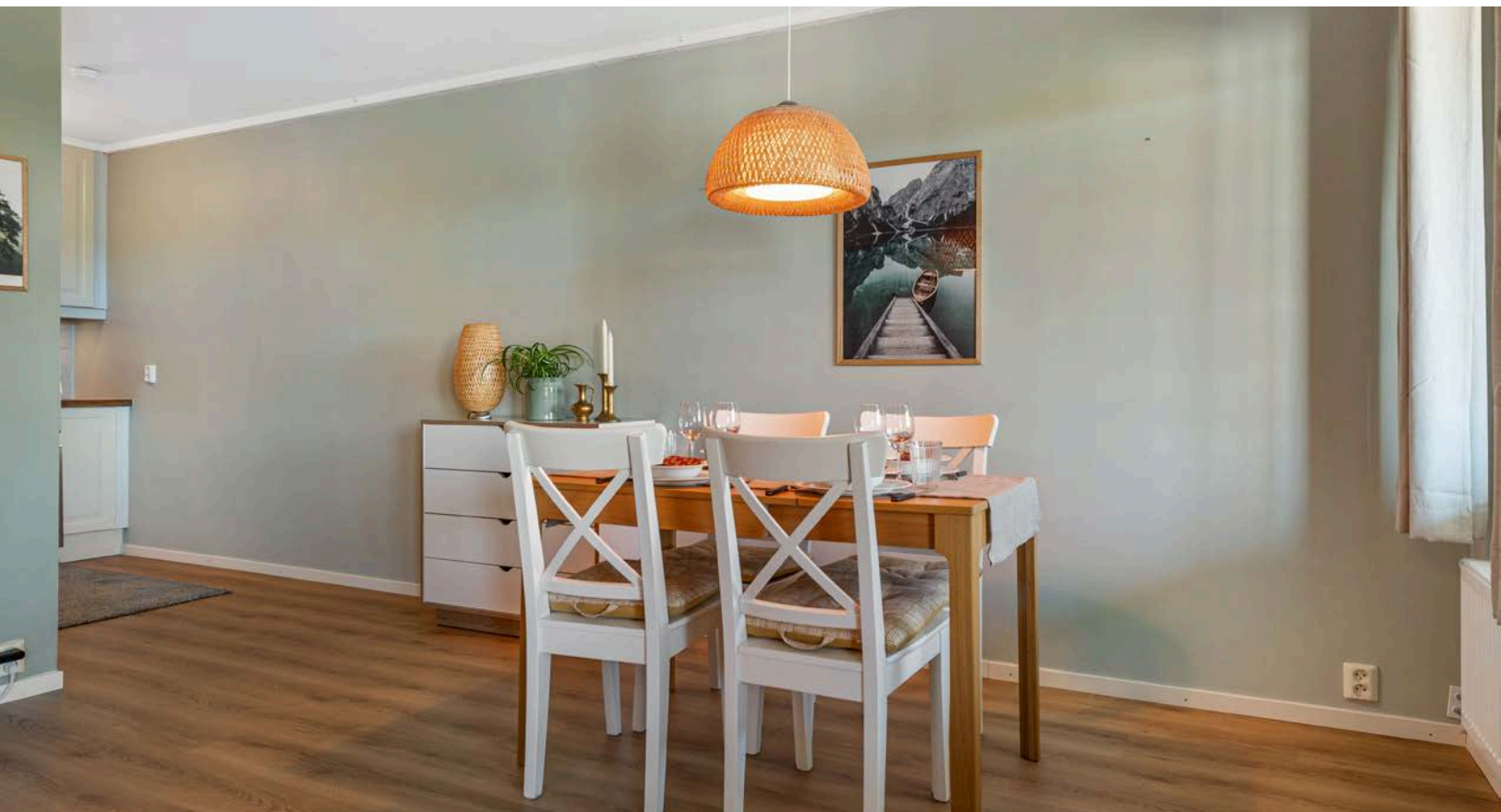


Ditt nye hjem?





I stuen har du plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og TV. Internett er inkludert i felleskostnadene.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.





Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen, og samtidig naturlig adskilt fra stuen.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra ca. 2011 med god skap- og benkeplass. Hvitevarer på kjøkken kan medfølge etter avtale.



Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum. Både fint og praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.





Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Å-konto fjernvarme og internett er inkludert i felleskostnadene.





Leiligheten har et stort og koselig soverom som vender ut mot rolige fellesarealer uten biltrafikk.



På soverommet er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning som medfølger i handelen.





Soverommet har pen enstavs laminat fra 2023/24 på gulv og overflater malt i en fin og behagelig mørk farge.



Leiligheten har et lyst og pent baderom som ble pusset opp i ca. 2011.



Baderommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.





Pen baderomsinnredning med lyse fronter og heltre benkeplate med nedfelt servant og innfelt speil over. Det er montert nytt blandeatteri til vasken i 2024.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.





I gangen er det plassbygde skyvedører inn til en romslig garderobe med gode lagringsmuligheter.



Du tar deg opp til leiligheten i byggets toppetasje via felles trapperom med heis. Det er montert porttelefon fra 2022 på vegg ved inngangsdøren.





Felles overbygget inngangsparti. Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av nytt inngangsparti og montering av heiser i 2022.



Borettslaget har garasjer, motorsykelgarasjer og motorvarmere som leies ut til beboerne etter ventelister. Det er ellers godt med parkering på felles parkeringsområder for borettslaget. Sjøpelsortering med molokker i front av blokka.





Leiligheten har en god intern beliggenhet i byggets toppetasje.



Fellestomten er pent opparbeidet og ivaretatt med gressplen, prydbukser, trær og noe beplantning. Her er det også fine og tilrettelagte områder til frilek for barn og unge, samt flere sittegrupper for beboerne.





Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Mastmoen, ca. 2,5 km fra Elverum sentrum. Umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet, hvor det er ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon.

# 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



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mastmovegen 43 C, 2414 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 1339
-  # Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1715

Referansenummer: LQ5428

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.  
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.

Leilighetskillende vegger av betong.

Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.

Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.

Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.

Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.

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

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkeshull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:

Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefit.

Del med trefliser.

Understøttet med stålsøyler.

Rekkverk utført i metall og glass.

Overflater med malt betong og malt

tømmermannpanel.

Balkongen er innglasset med glassdører.

Lys og strøm.

Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.

Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:

I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong.

Denne er utbedret og

tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av

Frøiland bygg, som konstaterte at det ikke var noen fuktskader.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikringsssak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann og lydkrav for byggeåret.

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte laminerte innerdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk med slukforlenger.

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024.

Utført av: firma.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Det er tidligere utført hulltaking i delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum. Integrert koketopp og stekeovn. Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma. Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.  
Fordelerstokk montert i skap på bad/vaskerom.  
Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024.  
Utført av firma.  
Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil.  
Ingen synlige avløpsrør.  
Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009.  
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Porttelefon med skjerm.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler.  
El.kontroll utført i 2024.  
Avvikene ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brannvarslingsanlegg.  
Enkelte røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.  
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

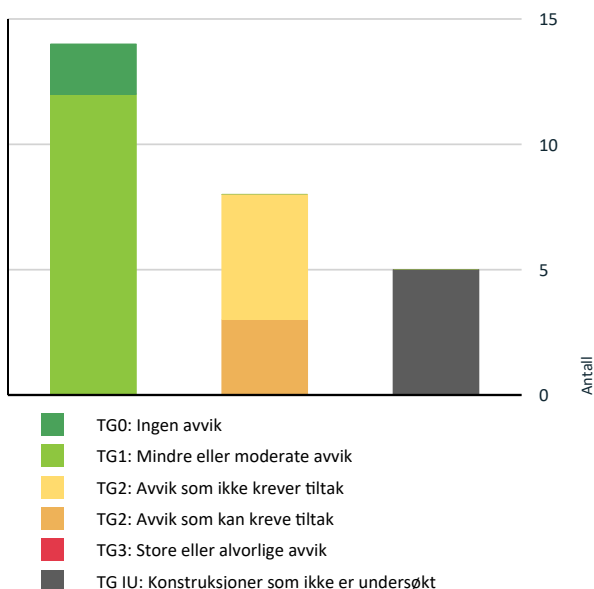
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

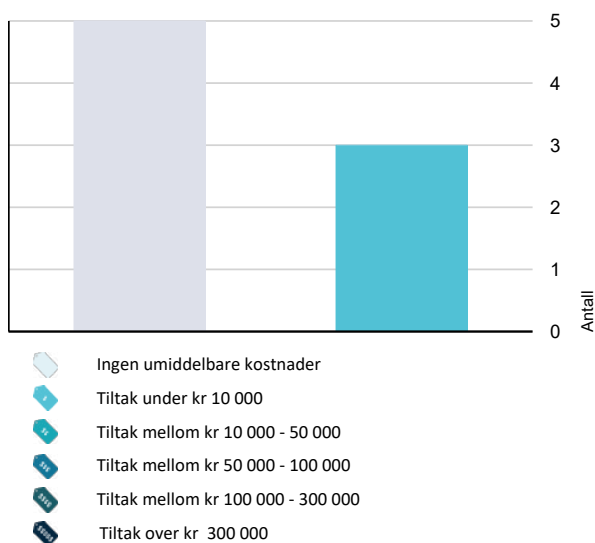
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover det som er anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leiligheten i 4.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



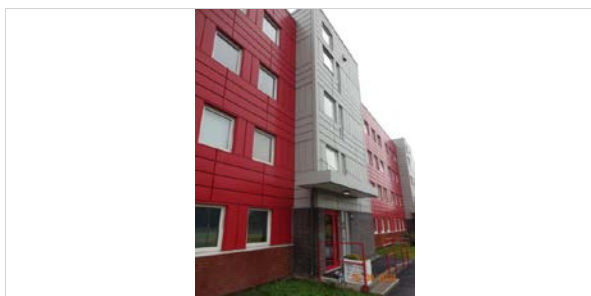
# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Andelseier bor i leiligheten.

### Standard

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.
---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.  
Leilighetskillende vegger av betong.  
Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.  
Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.  
Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.  
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Vinduer

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.  
Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.  
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkehull.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:  
Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefil. Del med trefliser.  
Understøttet med stålsøyler.  
Rekkverk utført i metall og glass.  
Overflater med malt betong og malt tømmermannpanel.  
Balkongen er innglasset med glassdører.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.  
Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:  
I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte at det ikke var noen fuktskader.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikringssak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024. Utført av: egeninnsats/faglært.

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong.  
Himlinger med malt betong.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av innerdør.  
Skade i innerdør til bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.  
Trapping i fliser. Ujevne fuger.  
Krakkeleringer i fliser ved stoppekran.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Trapping i fliser. Ujevne fuger.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforlenger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse. Klemning er ikke festet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett. Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere utført hulltaking i delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum. Integriert koketopp og stekeovn. Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i porselen kum.

Bom og trapping i fliser over kjøkkenbenk.

Slitt benkeplate.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelestokk montert i skap på bad/vaskerom.

Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024. Utført av firma.

## Vurdering av avvik:

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

Irr på kobberør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil.  
Ingen synlige avløpsrør.  
Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.  
Varmekabler i baderomsgulv.

## ! TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med skjerm.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler.

El.kontroll utført i 2024.  
Avvikene ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Hentet ifra tidligere takst: Montert nye automatsikringer i sikringssskap. Utført i 2020.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
**Eier opplyser: Enkelte ujordet stikkontakter ble skiftet til jordet stikkontakter. Utført i 2024.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brannvarslingsanlegg.  
Enkelte røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

## ! TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

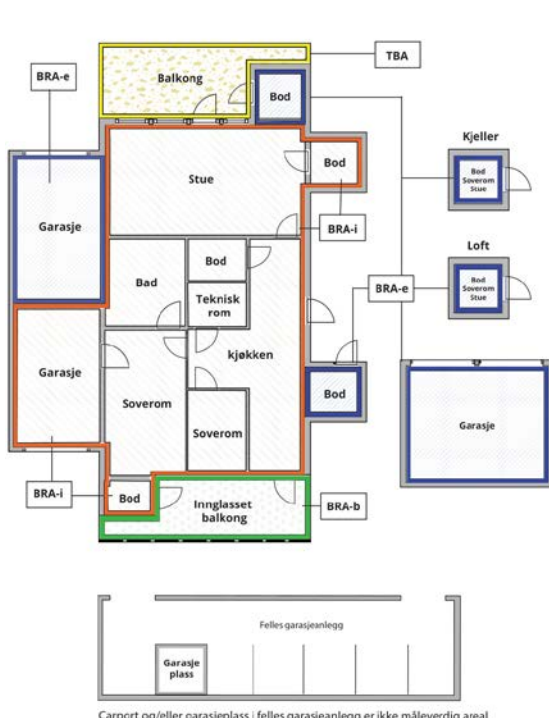
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Leiligheten i 4. etasje	58		17	75	
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>17</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 4. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	58	17

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Felles heisforbindelse mellom etasjene.  
Privat bod på ca. 6 m<sup>2</sup> med inngang fra felles gangareal i kjeller er ikke medtatt i arealet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bjarne Korbøl Thoner	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1339		0	44315.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mastmovegen 43 C

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Bjarne Korbøl Thoner

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
98/4926 Mastmoen Borettslag	954100162	98	OBOS	Bjarne Korbøl Thoner

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
98	100	11 000	27 591	518 000 01.09.2024

#### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.492,- pr. md. Herav: A konto oppvarming 993,- Felleskostnader, kap 6.128,- Internett 371,-

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		16 200
Omløpsmidler:		6 392 808	Samlet innskuddskapital:		2 456 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 047 121	Langsiktig gjeld (+):	+	93 042 665
Disponible midler:		4 345 687	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		95 498 665

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Mastmoen i Elverum kommune.  
Boligområdet med leiligheter.  
Solrik beliggenhet, leilighet med innglasset balkong orientert mot vest.  
Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole.  
Elverum sentrum ca. 2,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Asfalterte veier ved bygget.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024 Installert nye radiatorer og rør til radiatorer  
2022 - 2022 Installert nye porttelefoner  
2022 - 2022 El-bil lading. Tilrettelagt for el-billading i alle garasjer.  
2021 - 2022 Installert brannvarslingsanlegg  
2021 - 2021 Nye tak  
2020 - 2022 Bygging av heis  
2020 - 2020 Rens av ventilasjonskanaler leiligheter  
2020 - 2020 Byttet til individuelle strømmålere  
2019 - 2019 Lagt nytt gulv i festsalen i blokk 45  
2018 - 2018 LED lys i lyktestolper på uteområdet  
2017 - 2017 Tilkobling til fjernvarmeanlegg Eidsiva Bioenergi AS  
2017 - 2017 Fiberkabel Omlegging til fiberkabel for TV og internett  
2017 - 2017 Byttet til nye dørlåser med kodebrikker  
2012 - 2013 Innglassing av balkonger  
2011 - 2012 Rehabilitering / bygging av nye garasjer  
2009 - 2009 Rørfornyelse i alle leiligheter  
2003 - 2004 Etterisolering, fasade, bredbånd, strøm. Utvendig etterisolering samt ny fasadekledning.  
Bredbåndstilknytning til alle leiligheter leie kr 200,- pr mnd. Porttelefoner. Egen telefonsentral. Fellesmåling av strøm. Avregning 1 Gang pr år for fyring og strøm.  
2002 - 2002 Oppvarmingssystem. Endring av oppvarmingssystemet - konvertering til trepellets.  
1999 - 1999 Nye entrédører. Avtrekkhette. Nye avtrekkshetter over komyrer.  
1998 - 1998 Etterisolering, kledning, vindu, kabeltv, Etterisolering av fasadene på balkongsiden, ny utvendig kledning, samt nye stuevinduer.  
Nye balkongnedløp. Nytt innvendig trukket, skjult kabel-tv anlegg.  
1997 - 1997 15 stk garasjer + motorsykelgarasjer  
1995 - 1995 Vinduer soverom, kjøkken og ny terassedør.

### Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1972.  
Bod i kjeller.



## Siste hjemmelovergang

### År

2023

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	560525			
<b>Kommentar</b> Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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






Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [https://samtykke.vendu.no/L\\_Q5428](https://samtykke.vendu.no/L_Q5428)

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mastmovegen 43 C, 2414 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 1339
-  # Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 14566-1715

Referansenummer: CD1704

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt teknet med papp eller folie.  
Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.

Leilighetskillende vegger av betong.

Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.

Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.

Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.

Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

Flat takkonstruksjon.

Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.

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

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkeshull.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:

Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefit.

Del med trefliser.

Understøttet med stålsøyler.

Rekkverk utført i metall og glass.

Overflater med malt betong og malt

tømmermannpanel.

Balkongen er innglasset med glassdører.

Lys og strøm.

Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.

Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:

I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong.

Denne er utbedret og

tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av

Frøiland bygg, som konstaterte att det ikke var noen fuktskader.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikringsssak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong.

Himlinger med malt betong.

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk med slukforlenger.

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024.

Utført av: firma.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

Det er tidligere utført hulltaking i delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum. Integrert koketopp og stekeovn. Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma. Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.  
Fordelerstokk montert i skap på bad/vaskerom.  
Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024.  
Utført av firma.  
Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil.  
Ingen synlige avløpsrør.  
Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009.  
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Porttelefon med skjerm.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler.  
El.kontroll utført i 2024.  
Avvikene ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brannvarslingsanlegg.  
Enkelte røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.  
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

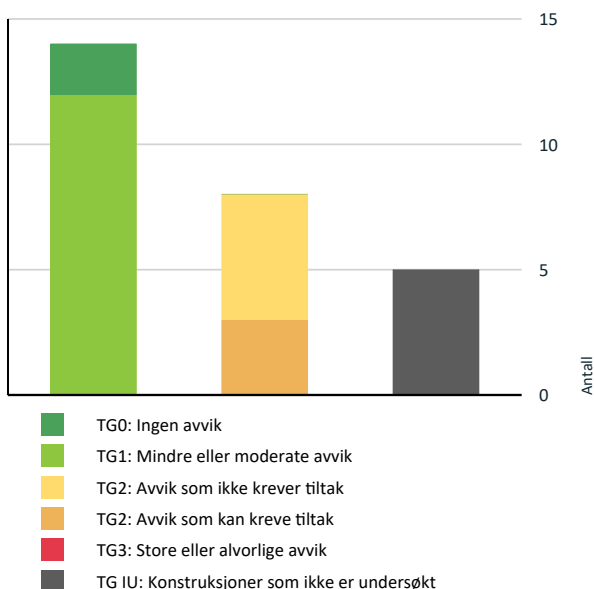
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

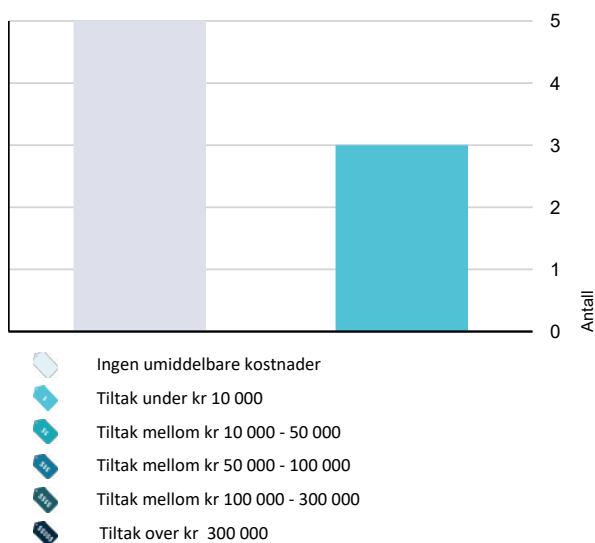
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Leiligheten er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover det som er anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leiligheten i 4.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 4.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Andelseier bor i leiligheten.

### Standard

Leilighet med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.
---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er antatt tekket med papp eller folie.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med 100 mm mineralull.  
Leilighetskillende vegger av betong.  
Yttervegg opplyst etterisolert samt ny fasadekledning i 2003-2004.  
Opplyst etterisolert yttervegg mot balkong i 1998.  
Yttervegg kledd med tegl, metallplater og tømmermannpanel.  
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende -brann og lydkrav for byggeåret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon.  
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

### Vinduer

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2015 på soverom.  
Vindu med 2 lags isolerglass fra 1994.  
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1997.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør fra 1999 til leiligheten. Kikkehull.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1994.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong ifra stue:  
Gulvkonstruksjon av betong. Belagt med nålefil. Del med trefliser.  
Understøttet med stålsøyler.  
Rekkverk utført i metall og glass.  
Overflater med malt betong og malt tømmermannpanel.  
Balkongen er innglasset med glassdører.  
Lys og strøm.  
Areal på ca. 16 m<sup>2</sup>.  
Innglassing av balkonger utført i 2012-2013.

Eier opplyser:  
I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte at det ikke var noen fuktskader.

## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv.

Eier opplyser:

Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikrings sak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og entré/gang. Utført i 2023/2024. Utført av: firma.

Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2023/2024. Utført av: egeninnsats/faglært.

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt tapet, malte plater og malt betong.  
Himlinger med malt betong.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av innerdør.  
Skade i innerdør til bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### LEILIGHETEN I 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: Antatt egeninnsats. Kilde: Tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.

### LEILIGHETEN I 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.  
Trapping i fliser. Ujevne fuger.  
Krakkeleringer i fliser ved stoppekran.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### LEILIGHETEN I 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 18 mm fall ved terskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Trapping i fliser. Ujevne fuger.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHETEN I 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforlenger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse. Klemning er ikke festet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett. Blandebatteri til servant på bad er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere utført hulltaking i delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2011

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri, skuffer og porselen kum. Integriert koketopp og stekeovn. Blandebatteri er skiftet i 2024. Utført av: firma.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krakkeleringer i porselen kum.

Bom og trapping i fliser over kjøkkenbenk.

Slitt benkeplate.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## LEILIGHETEN I 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler plassert på bad/vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelestokk montert i skap på bad/vaskerom.

Skiftet pakninger i røropplegg på bad i 2024. Utført av firma.

## Vurdering av avvik:

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

Irr på kobberør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC og støpejernsoil.  
Ingen synlige avløpsrør.  
Rørfornyelse i alle leiligheter. Utført i 2009.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Montert i 2024.  
Varmekabler i baderomsgulv.

## ! TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med skjerm.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, montert på vegg i fellesgang.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Montert strømmåler.

El.kontroll utført i 2024.  
Avvikene ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Hentet ifra tidligere takst: Montert nye automatsikringer i sikringssskap. Utført i 2020.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
**Eier opplyser: Enkelte ujordet stikkontakter ble skiftet til jordet stikkontakter. Utført i 2024.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brannvarslingsanlegg.  
Enkelte røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

## ! TG IU Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

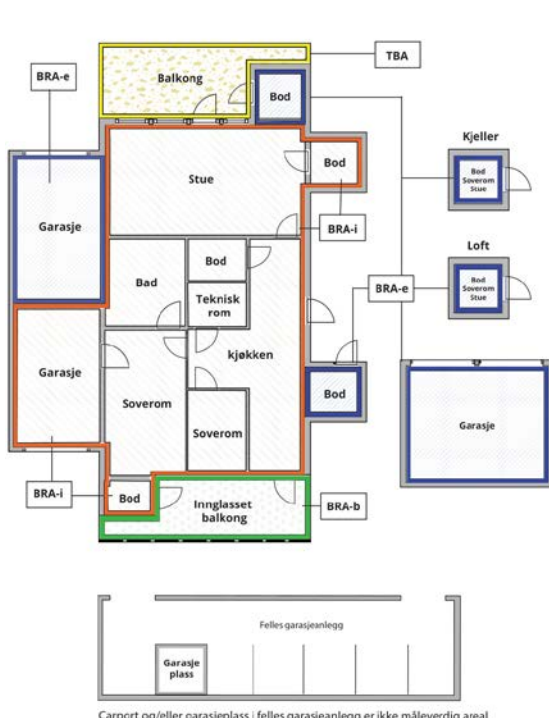
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Leiligheten i 4. etasje	58		17	75	
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>17</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 4. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

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.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	58	17

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Felles heisforbindelse mellom etasjene.  
Privat bod på ca. 6 m<sup>2</sup> med inngang fra felles gangareal i kjeller er ikke medtatt i arealet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bjarne Korbøl Thoner	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1339		0	44315.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mastmovegen 43 C

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Bjarne Korbøl Thoner

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
98/4926 Mastmoen Borettslag	954100162	98	OBOS	Bjarne Korbøl Thoner

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
98	100	11 000	27 591	518 000 01.09.2024

#### Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.492,- pr. md. Herav: A konto oppvarming 993,- Felleskostnader, kap 6.128,- Internett 371,-

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		16 200
Omløpsmidler:		6 392 808	Samlet innskuddskapital:		2 456 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 047 121	Langsiktig gjeld (+):	+	93 042 665
Disponible midler:		4 345 687	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		95 498 665

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende på Mastmoen i Elverum kommune.  
Boligområdet med leiligheter.  
Solrik beliggenhet, leilighet med innglasset balkong orientert mot vest.  
Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole.  
Elverum sentrum ca. 2,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Felles eiet tomt.  
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.  
Asfalterte veier ved bygget.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022 Installert nye porttelefoner  
2022 - 2022 El-bil lading. Tilrettelagt for el-billading i alle garasjer.  
2021 - 2022 Installert brannvarslingsanlegg  
2021 - 2021 Nye tak  
2020 - 2022 Bygging av heis  
2020 - 2020 Rens av ventilasjonskanaler leiligheter  
2020 - 2020 Byttet til individuelle strømmålere  
2019 - 2019 Lagt nytt gulv i festsalen i blokk 45  
2018 - 2018 LED lys i lyktestolper på uteområdet  
2017 - 2017 Tilkobling til fjernvarmeanlegg Eidsiva Bioenergi AS  
2017 - 2017 Fiberkabel Omlegging til fiberkabel for TV og internett  
2017 - 2017 Byttet til nye dørlåser med kodebrikker  
2012 - 2013 Innglassing av balkonger  
2011 - 2012 Rehabilitering / bygging av nye garasjer  
2009 - 2009 Rørfornyelse i alle leiligheter  
2003 - 2004 Etterisolering, fasade, bredbånd, strøm. Utvendig etterisolering samt ny fasadekledning.  
Bredbåndstilknytning til alle leiligheter leie kr 200,- pr mnd. Porttelefoner. Egen telefonsentral. Fellesmåling av strøm. Avregning 1 Gang pr år for fyring og strøm.  
2002 - 2002 Oppvarmingssystem. Endring av oppvarmingssystemet - konvertering til trepellets.  
1999 - 1999 Nye entrèdører. Avtrekshette. Nye avtrekshetter over komyrer.  
1998 - 1998 Etterisolering, kledning, vindu, kabeltv, Etterisolering av fasadene på balkongsidene, ny utvendig kledning, samt nye stuevinduer.  
Nye balkongnedløp. Nytt innvendig trukket, skjult kabel-tv anlegg.  
1997 - 1997 15 stk garasjer + motorsykelgarasjer  
1995 - 1995 Vinduer soverom, kjøkken og ny terassedør.

### Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk bygget i 1972.  
Bod i kjeller.

## Siste hjemmelovergang

### År

2023

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	560525			
<b>Kommentar</b> Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD1704>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240398	
<b>Selger 1 navn</b>	
Bjarne Korbøl Thoner	
<b>Gateadresse</b>	
Mastmovegen 43C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2414
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
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	Via borettslaget
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240398

## 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

Initialer selger: BKT

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I forbindelse med att borettslaget byttet tak i 2021 oppstod en lekkasje i tak over balkong. Denne er utbedret og tettet. Prosessen gikk via borettslaget. Ikke vært noen utfordringer med dette i etterkant. Målinger ble utført av Frøiland bygg, som konstaterte att det ikke var noen fuktskader. Sommeren 2023 var det en lekkasje på den gamle radiatorovnen i stua. Gammelt gulv ble fjernet for å tørke opp igjen området som var skadet. Det ble lagt nytt laminatgulv og satt opp nye radiatorovner/rør i 23-24. Arbeidet med gulv ble utført av Frøiland bygg (forsikrings sak). Nye radiatorovner ble satt opp av Elverum rørservice.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har byttet radiatorovner i alle leiligheter. Byttet stikkontakter i henhold til dagens standard.

Arbeid utført av

Elverum Rørservice/ Svenggaard installasjon AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Elverum rørservice har utført test av rørsystem etter att nye radiatorovner ble satt opp. Elvia AS har utført kontroll av el-anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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 faglært
Beskrivelse	Bytte av takdekket, montering av heiser og nytt inngangsparti av OBOS i 2020-2021.
Arbeid utført av	OBOS

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Korbøl Thoner	60bf0882a98ff8734eda0f5 5c631e6165f570141	23.09.2024 12:15:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240398

- 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

Mastmovegen 43C - Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Mastmovegen 49 Linje B61, 812	3 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

## Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	7 min 4.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.4 km
Terningen Arena	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

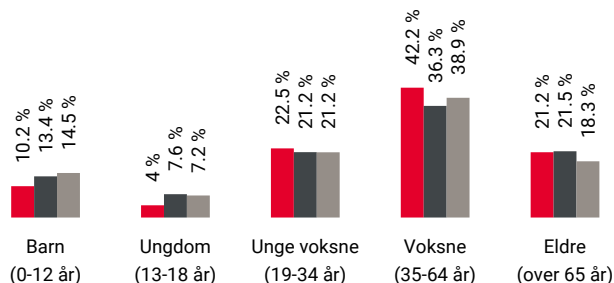
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mastmoen	807	507
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	17 min 1.3 km
Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	20 min 1.6 km

## Dagligvare


Kiwi Fjeldset PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	23 min 1.8 km





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 2024





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100



 **Gateparkering**  
Lett 78/100

## Sport

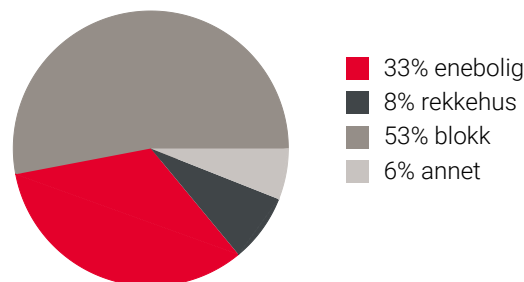
 Mastmoen ball-løkke 10 min   
Ballspill 0.7 km

 Grøndalsbakken ball-løkke 10 min   
Ballspill 0.8 km

 Family Sports Club Elverum 6 min 

 Feel24 Elverum (2024) 5 min 

## Boligmasse

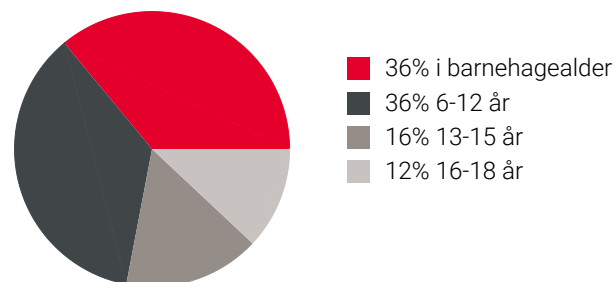


## Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 5 min 

 Boots apotek Kremmertorget 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

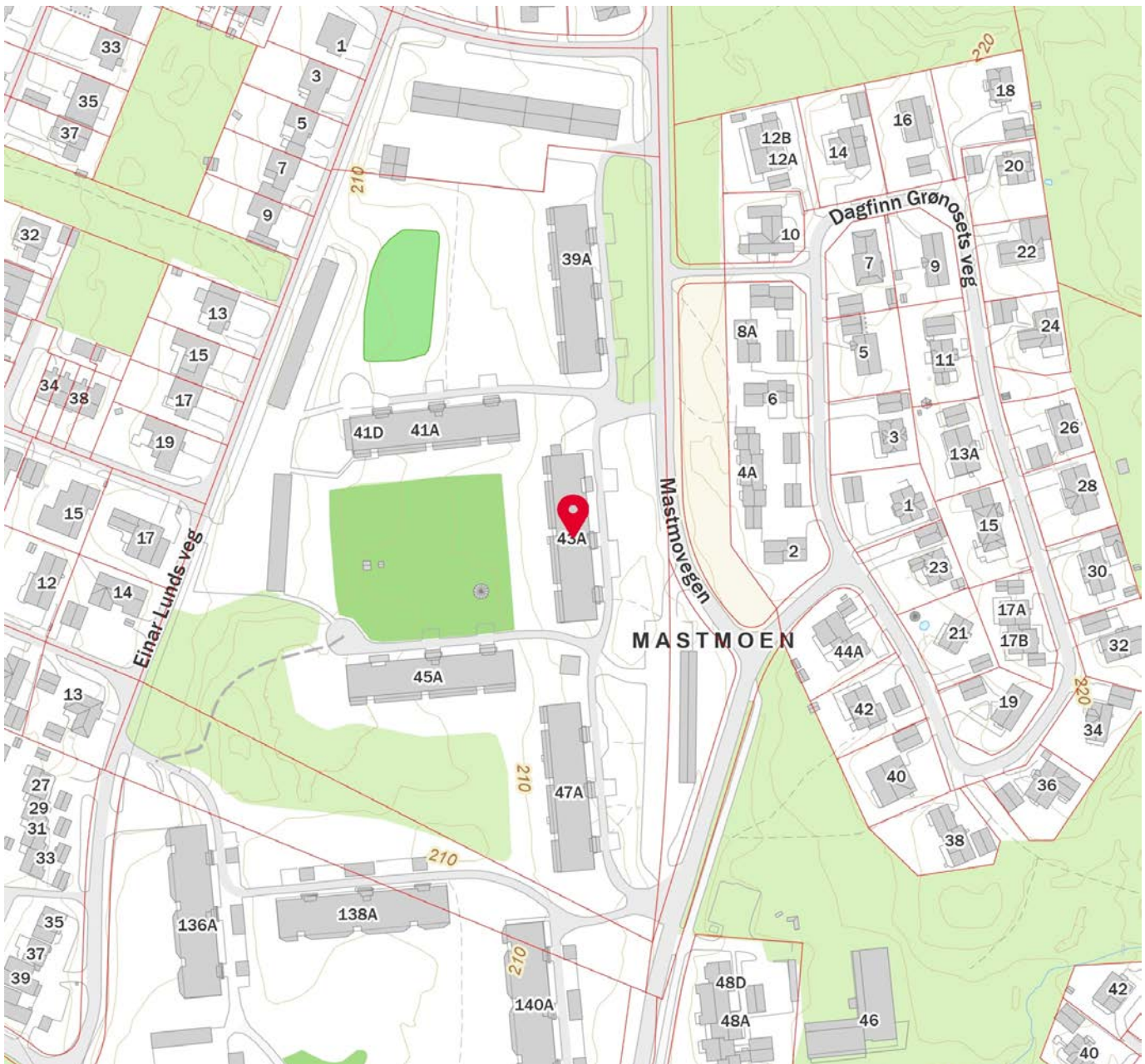
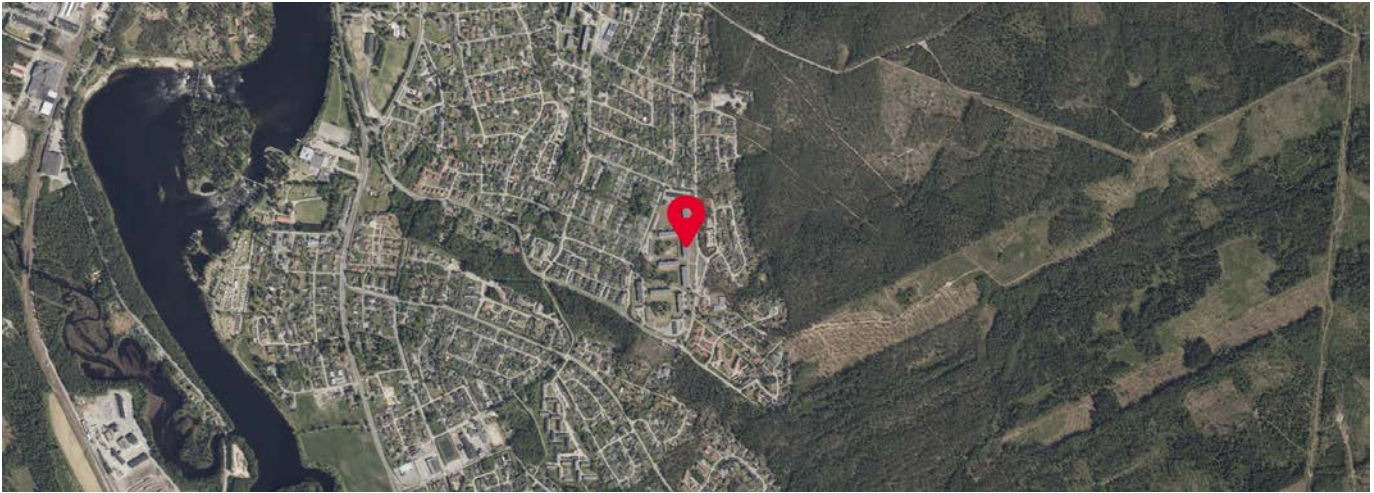


0% 62%

 Mastmoen  
 Elverum  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:** Mastmøvegen 43 C  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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