

The image shows a bright, modern dining room. In the foreground, a dark grey countertop is visible. In the middle ground, a round dining table is set with plates, glasses, and a vase of dried flowers. Four dark grey chairs are around the table, one with a white fringed shawl draped over it. A large window with a black blind and a black chandelier with multiple Edison-style bulbs are above the table. To the left, a tall green plant stands next to a large window with a white star-shaped decoration hanging from it. To the right, a white glass-fronted cabinet holds various glassware. The floor is made of light-colored wood. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Gammelvegen 33 D, 2410 HERNES

Flott halvpart av tomannsbolig fra 2019 med god planløsning over 2 plan. Carport m/lader, bod og solrike uteplasser.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 101 690,-
Total ink omk.:	Kr 3 591 690,-
Selger:	Laila Hoddø
Salgsobjekt:	Del av tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total:	117/122 m ²
Tomtstr.:	1139 m ²
Gnr./bnr./snr.	Gnr. 113, bnr. 177, snr. 1
Oppdragsnr.:	1211240253

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hernes og Gammelvegen 33 D!

Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2019 med carport med lader samt bod. Solrike uteplasser og inngjerdet hage med plen. Boligen har et praktisk innhold over to plan med 3 soverom og bad/vaskerom i 1. etasje. Oppholdsrommene er plassert i 2. etasje og er naturlig avdelt i ulike soner, samtidig som det er åpent og sosialt. Flere store vindusflater og fantastisk takhøyde opptil ca. 3,4m. Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard fra 2019 - her kan du flytte rett inn!

Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig område i nedre Hernes hvor du har korte avstander til barnehage, skoler og aktivitetsmuligheter. Nært til marka med gode turmuligheter rett utenfor døren. Boligen er utmerket for deg som ønsker landlige og rolige omgivelser og likevel en sentral beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 32 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 58 m²

Beskrivelse: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 18 m²

Beskrivelse: Platting ved inngang og terrasse.

2. etasje

BRA-i: 59 m²

Beskrivelse: Stue/kjøkken/spisestue, toalettrom og bod/teknisk rom.

TBA: 14 m²

Beskrivelse: Balkong.

Ikke målbare arealer

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for begge seksjonene på ca. 1 139m².

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde.

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

Beliggenhet

Boligen er plassert i et hyggelig og barnevennlig område i nedre Hernes hvor du har korte avstander til barnehage, skoler og aktivitetsmuligheter. Nært til marka med gode turmuligheter rett utenfor døren. Boligen er utmerket for deg som ønsker landlige og rolige omgivelser, men likevel en sentral beliggenhet.

Her bor du ved skogen med friluftsområder i umiddelbar nærhet, samtidig som området ligger nært jord- og skogbrukseiendommer. Stavåsen ligger like ved boligen og her er det flotte tur- og sykkelstier på sommerstid i tillegg til oppkjørte skiløyper på vinteren. En hyggelig og sporty sommeraktivitet vil være å delta på populære Elverumstrimmen som arrangeres for store og små. I Hernes er det også en flott skistadion på Varden med et variert løypenett på vinterstid. Det er lysløype og mange fine traseer for både tur og trening. Disse traseene har et stort nettverk som på sommerhalvåret blir ypperlig stier for tur til beins eller på sykkelsete.

En fin familietur på sommerstid er å ta med seg badeutstyr og piknik-kurv til Stavåsdammen hvor du kan bade og kose deg med lunsj/middag i en av grillbuene på området. Fra eiendommen er det også kort veg til Bergesjøen, med badestrand, turområder og fine forhold for fiske og kanopadling. For deg som er jeger er det muligheter for småvilt- og rådyrjakt i området.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Hernes barneskole, barnehage og til Herneshallen hvor det arrangeres en rekke aktiviteter og arrangementer. Her er det idrettsmiljø for barn og ungdom i alle aldre. Elverum sentrum med by fasiliteter og alle servicetilbud ligger kun ca. 4 km fra boligen. Det er etablert gang/sykkelvei til Elverum sentrum fra barneskolen i Hernes.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2019.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur

med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med takpapp. Taktekking ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Takstige. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021 med to strøk. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Pulttakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull. Lukket og kledd takkonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017.

1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt fra 2018. Montert kodelås og katteluke.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

2.etasje: Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass ifra 2018 i stue.

Platting ved inngang. Areal på ca. 2m².

Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje. Fundamentert på lettklinkerblokker. Utført med beiset terrassebord. Areal på ca. 15m².

Adkomst til åpen balkong fra stue. Understøttet med tresøyler og limtredrager. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 14m² ved stue..

Inntilbygget carport:

Gruset gulv. Overflater med malt panel. Splitthimling. Innfelt downlight i himling.

Overbygget takkonstruksjon, understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.

Takflatene er tekket med takpapp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Ca. areal: 15 m².

Strøm. Montert el.billader.

Utvendig bod:

Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Lys og strøm.

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:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) eller 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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Defa e range uno 1,4-7,4 kw.

Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2019 med innhold over to plan.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrasse.
2. etasje: Stue, spisestue med utgang til balkong, kjøkken, toalettrom og bod/teknisk rom.

Inntilbygget carport på ca. 15m² med elbil-lader og med utvendig bod på 5m² i bakkant.

Standard

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2019.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innbo og løsøre

Alarmanlegg (brann/innbrudd) fra Verisure, abonnement må evt. videreføres til kjøper.

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

Hvitevarer

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

Parkering

I carport eller biloppstillingsplasser på gårds plass. Montert elbil-lader og strøm i carporten.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontroll kan forventes i 2039.

Feiing ble utført siste gang den 09.08.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 19.06.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, baderom og toalettrom, samt varmemefolie i oppholdsrom i 2. etasje.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Skiftet motor i ventilasjonsanlegg i 2023. Utført av: firma.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 21 306,31,- for 2024.

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

- * Fastledd bolig vann: Kr. 627,50,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 139,2 kubikk): Kr. 2 841,42,-
- * Fastledd bolig kloakk: Kr. 728,75,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 139,2 kubikk): Kr. 3 368,64,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 325,-
- * Grunngelyr renovasjon: Kr. 2 005,-
- * Restbeholder 240L: Kr. 3 874,-
- * Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 776 013,- per 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 948 849,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmevling 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.

Sameierbrøk

1/2

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 177, seksjonsnummer 1 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eierseksjonen.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- * Erklæring/avtale, tinglyst den 16.11.1898, dagboknummer 900172. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
- * Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 25.02.1981, dagboknummer 990015. Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS. 32 kV ledningen. Heradsbygd - Nye Osa.
- * Jordskifte, tinglyst den 02.03.2009, dagboknummer 240947. Sak nr. 0400-2008-0002 Smedrydningen.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.10.2020, dagboknummer 3124758. Rettighetshaver: Gnr. 113, bnr. 16, bnr. 178 og bnr. 177, snr. 2.

Tinglyst grunndata:

- * Seksjonering, tinglyst den 25.02.2019, dagboknummer 231247. Opprettet seksjoner: SNR: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/2.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

- * Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 05.10.2020, dagboknummer 3124758. Rettighet hefter i: Gnr. 113, bnr. 16.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.10.2020, dagboknummer 3124758. Rettighet hefter i: Gnr. 113, bnr. 16.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.10.2020, dagboknummer 3124758. Rettighet hefter i: Gnr. 113, bnr. 177.
- * Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 05.10.2020, dagboknummer 3124758. Rettighet hefter i: Gnr. 113, bnr. 178, snr. 1 og 2.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg tomannsbolig i 2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

På vinter er det en som brøyter og strør ved behov. Han fakturerer hver enkelt husstand for dette. Siste faktura var på kr. 3 237,-. Da hadde det vært 13 snøbrøytinger og 1 sandstrøing utifra hva selger leser av faktura.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000))

101 690,- (Omkostninger totalt)

3 591 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

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

Salgsoppgavedato

17.07.2024



Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2019 med carport med lader samt bod. Solrike uteplasser og inngjerdet hage opparbeidet med plen.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en liten terrasseplattning. Til høyre for inngangspartiet er det carport med bod i bakkant.



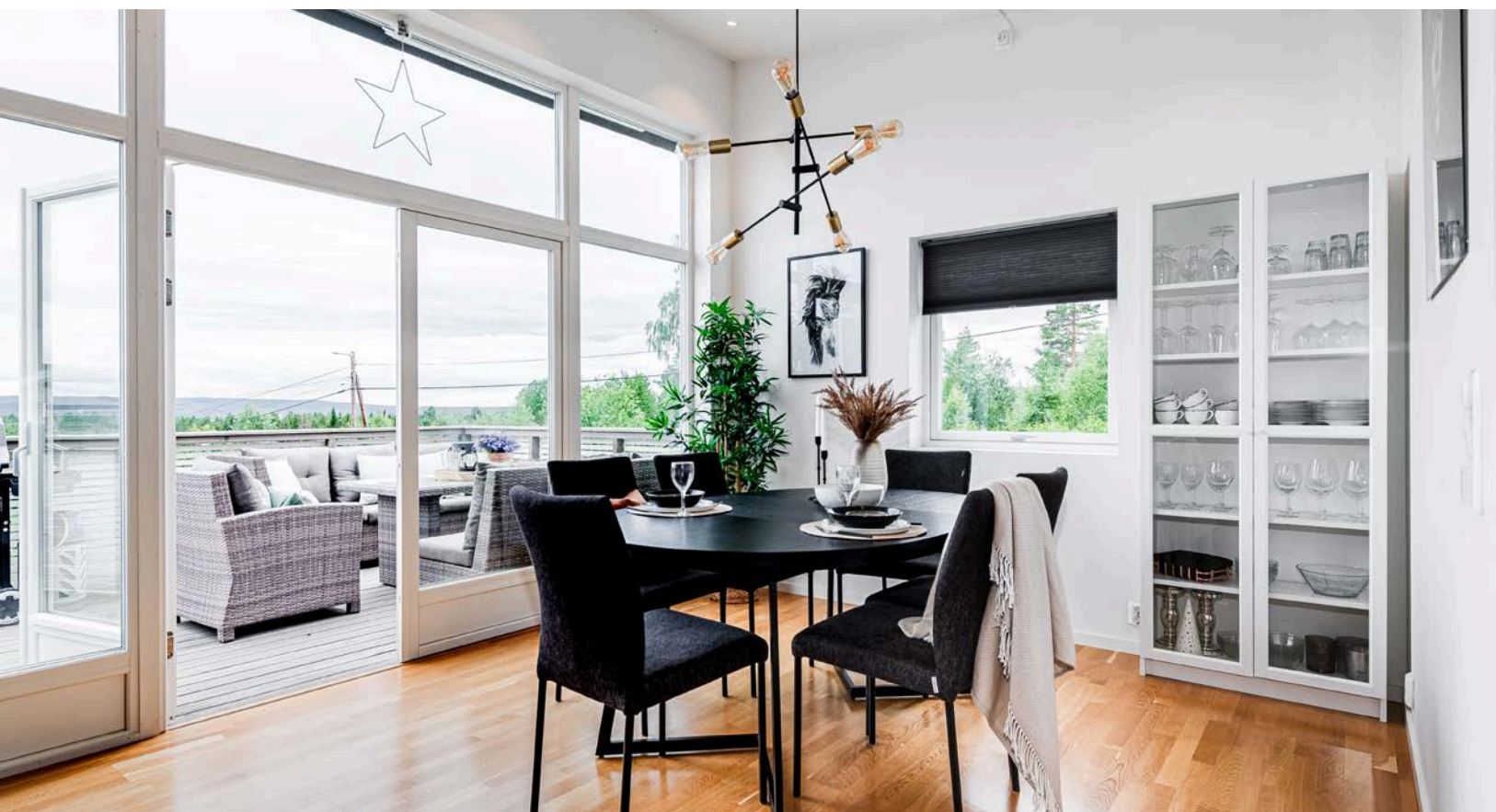
Når du entrer boligen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré av god størrelse. Hvit ytterdør med glassfelt, kodelås og katteluke.



Entréen har god standard fra 2019 med grå fliser på gulv med varmekabler, glatte lysmalte overflater og downlights i himlingen.



Fra gangen i 1. etasje har du trapp opp til de flotte oppholdsrommene som er plassert i 2. etasje.



Den gjennomgående og åpne planløsningen med flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger, sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra spisestuen har du doble dører ut til en flott og solrik sydvestvendt balkong på ca. 14m².



Balkongen har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske og behov.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold. Her sitter du høyt og solrikt med fritt landlig utsyn.



Det er montert elektrisk markise som dekker hele balkongen. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Lysinnsippet sammen med den fantastiske takhøyden på opptil ca. 3,4 meter bidrar til en god og luftig romfølelse.



God og moderne standard fra 2019 med parkett på gulv med gulvvarme, glatte malte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen. Praktisk utformet kjøkken med masse benkeplass og bar-løsning med sitteplasser mot spisestuen.



Et stilrent og moderne Sigdal-kjøkken fra 2019. Innredningen har grå glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp og ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper.



Både fint og praktisk med plater i benkeryggen og vegghengt hylle for oppbevaring og dekor.



Stuen er et stort og flott rom som er fint delt inn i ulike soner, samtidig som det likevel er åpent og sosialt.



Det er deilig gulvvarme i hele 2. etasje (bortsett fra bod/teknisk rom).



I den ene delen av stuen er det naturlig plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement.



Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inneklima.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge både fra sofakroken og spisebordet.



I tilknytning til oppholdsrommet er det et praktisk toalettrom med flislagt gulv med gulvvarme. Til høyre for toalettrommet har du en praktisk bod/teknisk rom.



Boligen inneholder totalt tre soverom som alle er plassert i første etasje og i naturlig tilknytning til badet.



Boligen har et lyst og innbydende hovedsoverom. På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Fra soverommet har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse på ca. 15m².



Terrassen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og uttrekkbar levegg. God plass til sittegruppe etter eget ønske.



Utenfor terrassen er det en solrik inngjerdet hage opparbeidet med plen. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Soverom 2 er også et fint rom av god størrelse. Soverom 3 er i dag innredet som et garderoberom med flere garderobeskap.



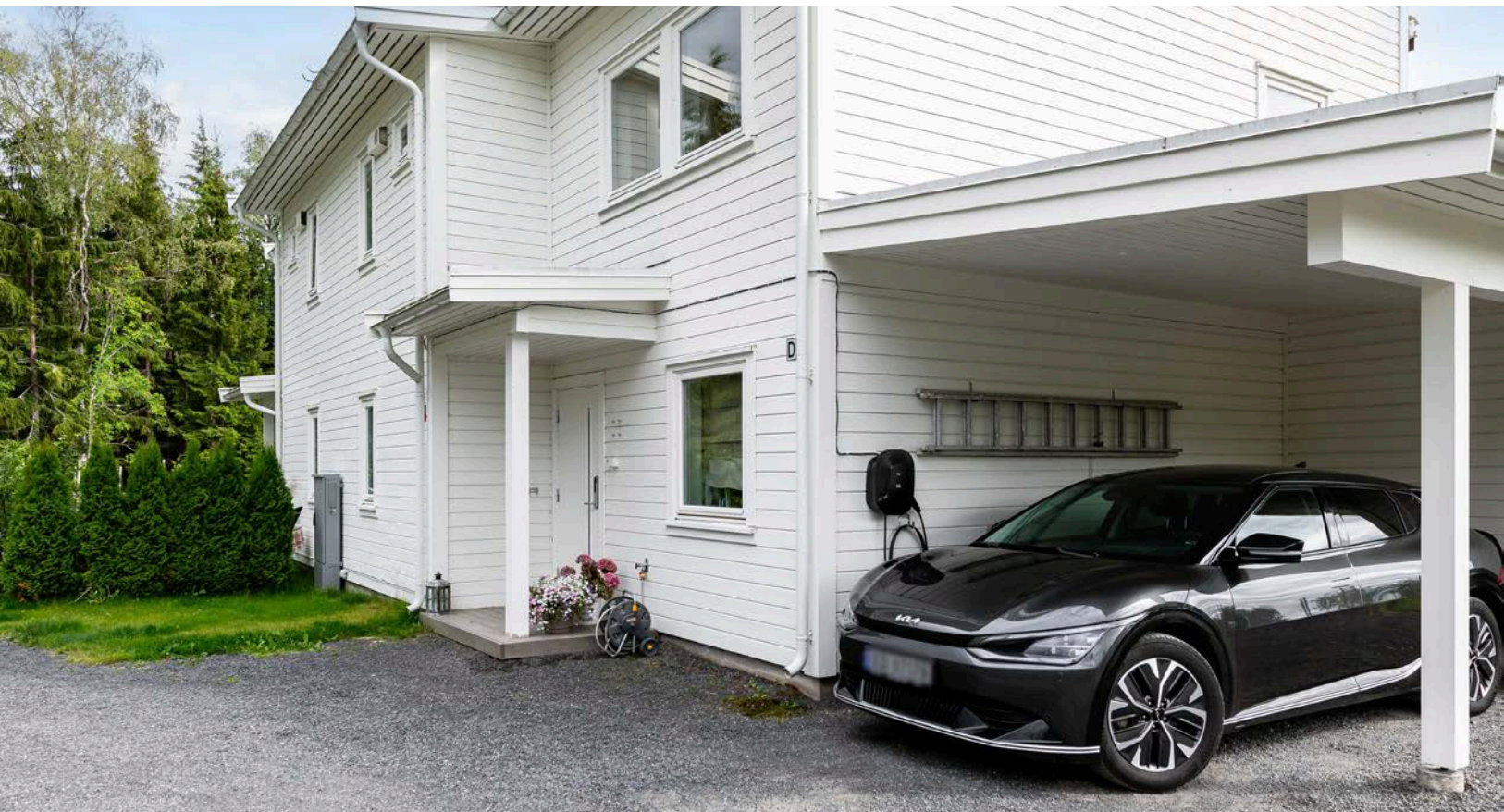
I tilknytning til soverommene i første etasje har du et stort, lyst og moderne badrom fra 2019. Badrommet har grå fliser på gulv med varmekabler, lyse fliser på veggene og downlights i himlingen.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, stort speil med integrert belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Inntilbygget carport på ca. 15m² med elbil-lader og strøm.



Praktisk utvendig bod på 5m² i bakkant av carporten. Det er lys og strøm i boden.



Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig område i nedre HERNES hvor du har korte avstander til barnehage, skoler og aktivitetsmuligheter. Nært til marka med gode turmuligheter rett utenfor døren.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Del av tomannsbolig
-  Gammelvegen 33 D, 2410 HERNES
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 113, bnr. 177, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 14566-1663

Referansenummer: DC1232

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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, 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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpapp. Takteking ifra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Takstige.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021 med to strøk.

Synlig musebånd og lufting bak panel.

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

Pulttakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling antatt isolert med mineralull.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt fra 2018. Montert kodelås og katteluke.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.

2.etasje:

Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass ifra 2018 i stue.

Platting ved inngang.

Areal på ca. 2m²

Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Utført med beiset terrassebord.

Areal på ca. 15m²

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med tresøyler og limtretrager.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 14m² ved stue.

Inntilbygget carport:

Gruset gulv.

Overflater med malt panel.

Splitthimling. Innfelt downlight i himling.

Overbygget takkonstruksjon, understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.

Takflatene er tekket med takpapp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Ca. areal: 15 m²

Strøm.

Montert el.billader.

Utvendig bod:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Lys og strøm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.

Overflater med malte gipsplater.

Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i div.himlinger.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Stålpipes.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje.

Utført med rekkverk og håndløper.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, skuffer, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll.
Montert komfyrvakt i himling over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Integrert ventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med malte gipsplater.
Himling med malte gipsplater.
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør. Montert lekkasjestopper.
Fordelerskap montert i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Skiftet motor i ventilasjonsanlegg i 2023. Utført av: firma.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i gang og baderomsgulv i 1.etasje.
Varmekabler i toalettrom i 2.etasje.
Varmefolie i gulv med parkett i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i 2.etasje, 194 liter fra 2018.
Fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Sentralstøvsuger.
Montert el.markise i 2019. Utført av: firma.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Fremlagt samsvarserklæring på montering av el.billader. Utført i 2021.

Brannslukningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrennevann føres ut på terreng.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

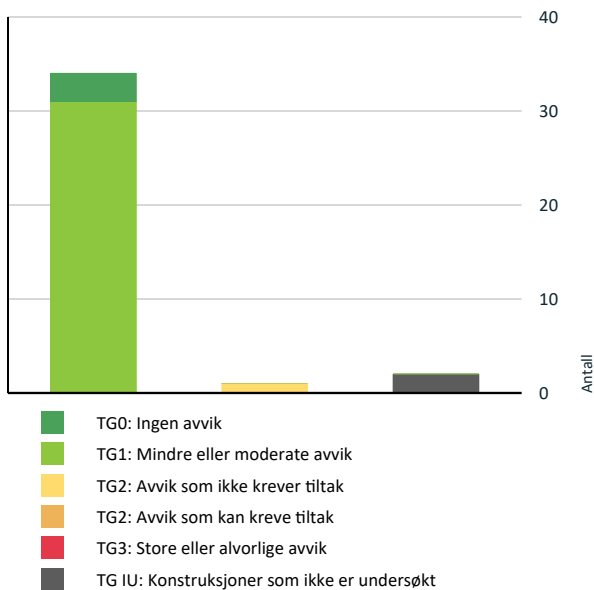
[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun del av tomannsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

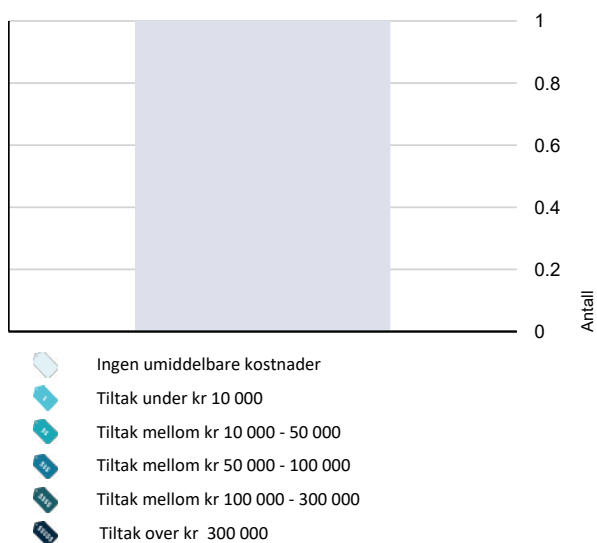
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med takpapp. Taktekking ifra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Taktige.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2021 med to strøk. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakonstruksjon.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 2017.

Dører

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2018. Montert kodelås og katteluke.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2018.
2.etasje:
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass ifra 2018 i stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang.
Areal på ca. 2 m²

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra soverom i 1.etasje.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Utført med beiset terrassebord.
Areal på ca. 15 m²

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Tilstandsrapport

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med tresøyler og limtretrager.
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 14 m² ved stue.

Stålpipe.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperrerakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Lys og strøm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Inntilbygget carport:
Gruset gulv.
Overflater med malt panel.
Splitthimling. Innfelt downlight i himling.
Overbygget takkonstruksjon, understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.
Takflatene er tekket med takpapp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Ca. areal: 15 m²
Strøm.
Montert el. billader.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2. etasje.
Utført med rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Malte laminerte innerdører.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malte gipsplater.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i div. himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre, dokumentasjon foreligger

TG 1 Pipe og ildsted

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandebeholder, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TO 1 Overflater og innredning

Sigdal innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, underskap, skuffer, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll.
Montert komfyrvakt i himling over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TO 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med malte gipsplater.
Himling med malte gipsplater.
Toalettrom med håndvask, ettgreps blandebeholder og vegghengt toalett.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør. Montert lekkasjestopper.
Fordelerskap montert i vegg på bad/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Skiftet motor i ventilasjonsanlegg i 2023. Utført av: firma.



TO 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i gang og badergulv i 1.etasje.
Varmekabler i toalettrom i 2.etasje.
Varmefolie i gulv med parkett i 2.etasje.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom i 2.etasje, 194 liter fra 2018.
Fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Montert el.markise i 2019. Utført av: firma.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Fremlagt samsvarserklæring på montering av el.billader. Utført i 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Fremlagt samsvarserklæring fra 2018 (nyanlegg). Fremlagt samsvarserklæring på montering av el.billader. Utført i 2021.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Branntilslutningsapparat fra 2018.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

1 TG IU Drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

1 TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

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

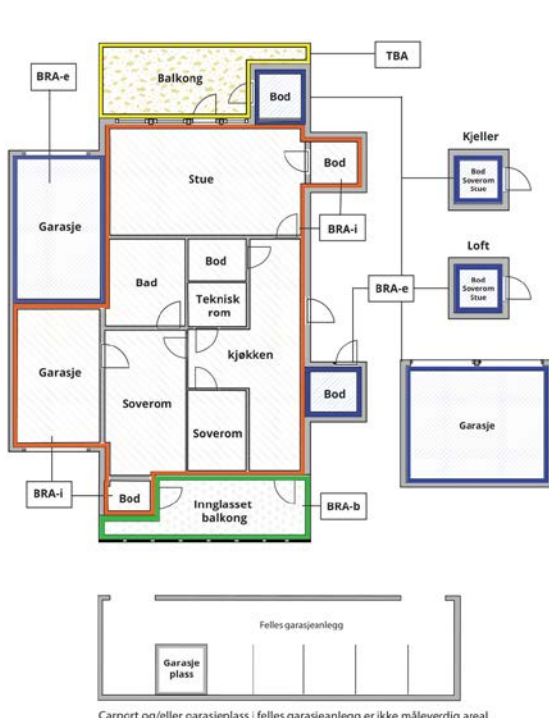
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 garasjeplass 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 boder
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).

Areal 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

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	58			58	18		58
2.etasje	59			59	14		59
Utvendig bod		5		5			5
SUM	117	5			32		122
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
2.etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Toalettrom , Bod/Teknisk rom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
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)
Del av tomannsbolig	111	11

Kommentar

Del av tomannsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 15 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	113	177		1	1139 m ²	https://kartportal-elverum-kommune-elverum-kom.hub.arcgis.com	Eiet

Adresse

Gammelvegen 33 D, 2410 HERNES

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Laila Hoddø

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Hernes i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med tomannsboliger og boliger.
Solrik og landlig beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 4,1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Forsikring

Selskap

Eika forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

Norsk takst, 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/DC1232>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240253	
Selger 1 navn	
Laila Hoddø	
Gateadresse	
Gammelvegen 33 D	
Poststed	Postnr
HERNES	2410
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
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	Eika
Polise/avtalnr.	6959618

Document reference: 1211240253

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

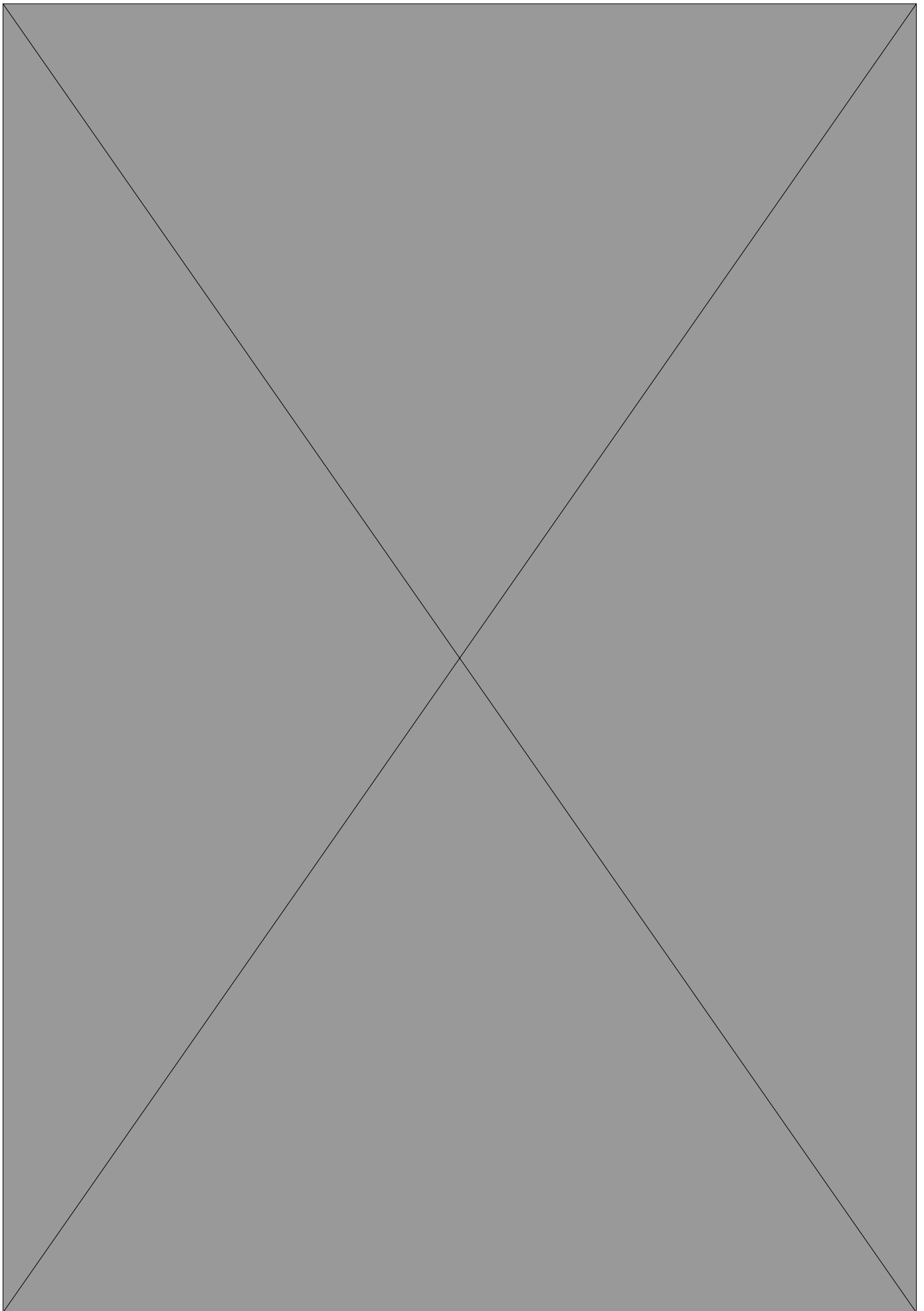
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Document reference: 1211240253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Hoddø	5ca62608e0517e6f78686b e611c467e096313a12	28.05.2024 07:47:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240253

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gammelvegen 33 D
2410 HERNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer: 1211240253

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.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:

17.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre