



aktiv.

Forstmester Barths veg 14, 2407 ELVERUM

**Stor, flott og solrik eiendom med
god beliggenhet. Pen og godt
vedlikeholdt familiebolig.
Dobbelgarasje og redskapsbod.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Liv Marit Borg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 214/280 kvm
Tomtstr.: 2065.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 329
Oppdragsnr.: 1211230503

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Forstmester Barths veg 14!

En stor, flott og solrik eiendom som er bebygd med en pen og godt vedlikeholdt enebolig. Boligen har en god planløsning med 3 stuer, kjøkken, bad og vaskerom i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. Spisestuen ble tilbygget i 2007, samtidig ble også vinduene byttet og det ble bygget ny terrasse med takoverbygg. Kledningen ble byttet i 2009. Innvendig fremstår boligen romslig, lys og pen. Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 50m² og en frittstående redskapsbod på 14m².

Boligen har en god beliggenhet på Hanstad med gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker med post. Her bor du i et barnevennlig nabolag med fotballbinge, skøytebane og gapahuk like ved. Kun ca. 2 km til sentrum med de fleste byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	95
Energiattest	100
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 m²

1. etasje

BRA-i: 117 m²

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 36 m² Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m²

Frittstående redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 065.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 065,8m². Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

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

Denne flotte boligen har en familievennlig og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hanstad. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikker med post, barneskole og til flere barnehager. Nabolaget har et hyggelig lekeområde med gapahuk og ballbinge der det er laget til skøyteis på vinteren. Bydelen har også en populær kunstgressbane, samt skatepark og sandvolleyballbane på skoleområdet.

Fra eiendommen er det kort vei ned til campingen og videre bort til populære Hanstadvika med flotte bade- og grillplasser. Veien bort til Norsk Skogmuseum er heller ikke lang. En populær tur er "Museumsrunden" fra Skogmuseet, over til Prestøya og videre over hengebrua til Glomdalsmuseet. Derfra kan du gå langs Glomma og over Gamlebrua til Leiret. På museene arrangeres det også en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året.

Med denne beliggenheten er det mulighet for å starte friluft aktiviteter og trim rett utenfor døren gjennom hele året. Det er et godt utvalg av stier for både sykling, løping og luftturer rett i nærheten. I Svartholtet kan du på vinterstid finne skiløyper og diverse turstier hele året. Den mest populære familieturen på ski går opp til Svenkerudvollen hvor det er muligheter for å kjøpe kaffe og nystekte vafler.

Like ved boligen finner du bybussforbindelse til sentrum og videre til Elverum skysstasjon og høgskolen på Terningen Arena. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Elverum sentrum hvor du finner alt av servicetilbud med butikker, kjøpesenter, caféer, restauranter, kino, bibliotek, sykehus, idrettshaller m.m.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjon. Støpte gulv i kjeller. Støpt plate på mark ved spisestue. Peisestue med stubbloftkonstruksjon, ikke besiktiget og ukjent vedrørende fuktsikring mot grunn. Etasjeskille med trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med taksteinsplater/takpanner. Renner og nedløpsrør av metall. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2011. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Ytterdør med 2-lags isolerglass. Ilsted plassert i peisestue tilknyttet teglsteinspipe. Ilsted plassert i stue. Konstruksjon isolert med sagflis og mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Garasje:

Uisolert garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Oppforet tregulv i bakkant. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert to leddporter i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Renner av metall. Ikke montert nedløp. Støpt gulv mot grunn med enkelte sprekker og oppsmuldring. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

Frittstående redskapsbod:

Frittstående uisolert utebod med areal på ca. 14m². Fundamentert på lecablokker. Etasjeskille er et trebjelkelag. Innvendig gulv med gulvbelegg. Yttervegger med liggende bordlaft. Saltakkonstruksjon tekket med takpanner. Bordet undertak. Vinduer med enkle glass og rammer i tre. Ytterdør i tre med glassfelt. Takrenner av metall. Lys og strøm. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

* Grunnmur og fundament: Det registreres riss/sprekker i grunnmuren. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling/puss. Grunnmur har stedvis avskalling/skader. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- * Kryp kjeller: Ingen adkomst til kryp kjeller under peisestue. Kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
- * Balkong, terrasse og platting: Det registreres stedvis skjevheter ved søylefundamenter. Det registreres at bjelkelag ikke ligger ned på fundament.
- * Vinduer og dører: Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand. Dør til kjellernedgang med noe fuktopptrekk. anbefaler heising av dør. Det ble påvist knust glass i kjellervindu. Påvist vindu tett med isolasjon. Tiltak må påregnes ved eldre varevinduer og dører i kjeller.
- * Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, dette har medført stedvis redusert lufting. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. For øvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringen til pipe. Med bruk av fuktmåler måles ikke forhøyede verdier ved fuktskjolder mot undertak ved pipe. Tiltak luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.
- * Takkonstruksjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det er begrenset/dårlig ventileringsstedvis ved takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det registreres fuktskjolder ved undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Taktekking: Ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 19 mm i peisestue.
- * Ildsted/skorstein: Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier informerer om dårlig trekk i peis i peisestue. Det registreres sprekker/riss i pipa i kjeller ved sotluke. Pipea er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteder forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS utførte feiing 19.10.2021. Merknader: Besøkt for tilsyni 2021, ikke utført. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

* Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av avløpsanlegget er skjult og ikke mulig å kontrollere. Pga snø er ikke gjennomføring i tak undersøkt. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Deler av avløpsrør (støpejern) fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres rust på avløpsrør og av jern. Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

* Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres irr på enkelte rørkoblinger. Eldre rør som ikke er i bruk anbefales fjernet for god oversikt. Vannrør i kjeller er ikke isolert og enkelte går langs yttervegg. Dette kan medføre konsensering og frost ved lave temperaturer. Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk. Ingen lekkasjer registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved eventuell lekkasje. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

* Elektrisk: Det er gjennomført en elkontroll datert 26.02.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Kabler utvendig må festes tilstrekkelig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Varmesentral: Ofjefyr er ikke i bruk. Ukjent vedrørende lekkasjesikring. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft til luft varmepumpe hvert annet til tredje år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Varmtvannsbereder: Berederen er over 60 år og har usikker restlevetid. Det registreres rust og irr på bereder. Det registreres enkelte fuktskjolder ved treverk på bereder.

* Ventilasjon: Det er manglende tilluftsspalte ved dører slik at ventilerings av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

* Våtrom bad 2.etasje (overflater): Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Resterende gulv uten fall mot sluk. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, untatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppbrett ved døråpning ca 19mm, resterende ytterkanter over 25 mm. Det registreres "bom" i fliser på vegg (mangelfull heft mot underlag). Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset. Dør er plassert i våtsone. Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

* Våtrom bad 2.etasje (membran, tettesjikt og sluk): Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger. Det registreres sprekke i gulvbelegg ved oppbrett. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

* Øvrige innvendige overflater 1. og 2.etasje: Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger (begrenset omfang). Det registreres sprekker/manglende fuger ved gulvfliser flere steder. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normalt bruksslitasje iht. alder.

* Radon: det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

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

* Drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Synlig fall inn mot kjellernedgang. Lokale justeringer må påregnes.

* Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det registreres fritt vann på overflater ved kjellernedgang og i bod. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres fuktskjolder på overflater. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet. Murpuss har løsnet fra vegger og det registreres sprekker i betonggulvet.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Det mangler nedløpsrør på garasje og på frittstående utebod.

* Utstyr på tak: Utstyr på tak er ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig. Det ble registrert takras ved terrasse ved inngangsparti til vaskerom. Tak ved inngangsparti uten snøfanger.

* Innvendig trapp: Kjellertrappen er bratt, har behov for vedlikehold og det er knirk i trapp. Det er ikke etablert rekkverk ved åpning i kjellertrappen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det registreres stedvis råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur. Noe lavt ved ganghøyder ved

trapp mellom 1. og 2.etasje. Trapp til 2.etasje mangler håndløper på en side etter dagens krav.

* Utvendige trapper: Betongtrapp utsatt for vanninnsig og is på vinteren. Påvist noe saltutslag. Behov for vedlikehold/justeringer. Det er ikke etablert rekkverk ved tretrapper fra terrasse til terreng. Det mangler håndløper på veggen ved betongtrapp til kjeller. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

* Våtrom bad 1.etasje: Baderom fra ca. 2003. Eier informerer om egeninnsats/dugnad på badet. Bad antatt utført med smøremembran. Det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Plasts luk med ukjent oppbygging. Gulv uten tilstrekkelig fall til luk. Gulvet fremstår som flatt og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (vaskerom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

* Våtrom bad 2.etasje (ventilasjon): Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

* Vaskerom: Det registreres manglende oppbrett av vinylgulv mot overganger. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Våtrommet er ikke tett. Det er liten høydeforskjell fra topp luk til tettesjikt ved manglende oppbrett og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut. Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

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

Beskrivelse: Egeninnsats på bad og vaskerom 1. etg. Bad i 2. etg. renoveret for 4 år siden, egeninnsats. Begge bad har alltid hatt kabinett.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad 1. etg. ble hel renoverert for 20 år siden, etter den tidens forskrifter med smøre membran. Bad 2 etg. baderoms belegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har hatt tilbakeslag i sluk kjeller for en del år siden, ble da høytrykk spylt av Flagestad.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Monterte nytt røropplegg i nytt kjøkken.

Arbeid utført av: YC as.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Salt utslag på en del vegger, har hatt litt fukt i kjeller nedgang.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dårlig trekk i peis i peisestue.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt el. opplegg i 2. etg. for 4 år siden.

Arbeid utført av: Svensgaard Installasjon as, og Storhamar Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El. anlegg kontrollert av El. Sikkerhet Elverum.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Egeninnsats.

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

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

Beskrivelse: Egeninnsats.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på tilbygg, spisestue.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, peisestue, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom med egen utgang.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom og bad.

Kjeller: Gang, teknisk rom og 5 kjellerrom.

Boligen har to inntilbygde boder med utvendig adkomst.

Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 50m² og en frittstående redskapsbod på 14m².

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende tiltak:

2018: Totalrenovert bad i 2.etasje. Det er fremlagt dokumentasjon på Elektrisk arbeid.

2009: Skiftet utvendig kledning.

2007: Utskifting av vinduer.

2007: Ny takteking over spisestue, stue og terrasse.

2007: Tilbygget spisestue.

2007: Bygget ny terrasse og takoverbygg.

2004: Montert ny kjøkkeninnredning.

2003: Renovert bad i 1.etasje.

1997: Karnapp påbygg ved 2.etasje.

1995: Bygget dobbel garasje. Ikke ferdigstilt gulv på loft.

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet i flg. radonkart.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2020, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiing ble utført siste gang den 19.10.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 11.10.2017, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2021, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i peisestue. Vedfyring med vedovn i stuen og åpen peis i peisestue. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Eier opplyser om elektrisk gulvvarme i spisestue, peisestue, kjøkken, gang og bad 1 etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 27 845

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 27 845,04,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Vann arealberegnet (grunnlag: 123 kvm): Kr. 4 083,60,-
- * Kloakk arealberegnet (grunnlag: 123 kvm): Kr. 5 942,44,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 076,-
- * Renovasjon: Kr. 6 443,- (2024)
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 300,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal (kr. 33,20,- per kvm for vann og kr. 48,31,- per kvm for avløp). 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 972 639

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 696 026

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 329 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Forbud mot næringsvirks., tinglyst den 03.03.1950 - Dokumentnr: 541.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.03.1950 - Dokumentnr: 541. Bestemmelse om gjerdeplikt. Bestemmelser om vann og kloakkledninger m.v. Med flere bestemmelser.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tegninger fra 1976 ifbm. tilbygg av stue, tegninger fra 1997 ifbm. tilbygg av ark og terrasse, tegninger fra 2003 ifbm. tak over terrasse, samt tegninger fra 2007 ifbm. tilbygg av spisestue. I tegningene fra 1976 er dagens bad og vaskerom definert som soverom. Det er ikke mottatt tegninger som viser innholdet i boligens 2. etasje eller kjelleretasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Det er også avvik på de inntilbygde bodene med utvendig adkomst som ikke fremkommer av tegningene.

Det er også mottatt tegninger ifbm. oppføring av uthus, samt tegninger ifbm. tilbygg av garasje.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hanstad, vest for rv. 3" fra 1967.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 1 724m² av eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220).

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (Med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 600 (Med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris inkl. omkostninger)

4 373 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 376 300 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,65% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke uten bilder (kr 7.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

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

18.02.2025



Velkommen til Hanstad og Forstmester Barths veg 14!



En stor, flott og solrik eiendom som er bebygg med en pen og godt vedlikeholdt enebolig.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk gang med flislagt gulv og gulvvarme. Plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Videre kommer du inn til en lys og romslig stue. I hjørnet av stuen har du koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater.



Fra stuen har du utgang til en overbygget terrasse på ca. 27m² som vender mot syd.



Terrassen som var ny i 2007 har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper. Det er også montert lys og strøm.



Fra terrassen har du videre adkomst til den store hagen som er pent opparbeidet med plen og beplantning.



Kveldsstemming på terrassen.



Her sitter du lunt og skjermet for både vær og innsyn.



Dette er uten tvil en superkoselig plass for sene sommerkvelder!



Stuen har en stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i boligen var nye i 2007, 2011 og 2021.



I hjørnet av stuen er det en koselig åpen peis. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe på vegg.



Fra stuen kommer du videre inn til en flott peisestue som ble tilbygget i ca. 1976.



Stuen har flislagt gulv med gulvvarme og veggene er malt i en nydelig farge.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe og annet ønskelig møblement.



Fra peisestuen kommer du videre inn til spisestuen som ble tilbygget i 2007.



Spisestuen har flislagt gulv med gulvvarme, overflater med trepanel og store vindusflater som slipper inn fint lys.



Her kan du enkelt dekke opp til langbord og invitere til hyggelige selskap!



Kjøkkenet er fint plassert mellom spisestuen og gangen. Også på kjøkkenet er det flislagt gulv med gulvvarme.



Heltre kjøkkeninnredning fra 2004 med god skap- og benkeplass. Medfølgende integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



Pent kjøkken med takhøye overskap, fliser i benkeryggen og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Stort og lyst baderom i 1. etasje som ble pusset opp i 2003. Takstmann opplyser om behov for renovering av badet.



Baderommet har tidløse fliser på gulv og vegger, gulvvarme og et vindu som slipper inn dagslys.



Baderomsinnredning med god oppbevaringsplass og nedfelt servant, speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og mekanisk avtrekk.



Fra badet har du videre adkomst til et praktisk vaskerom med egen utgang. Vaskerommet har belegg på gulv og er utstyrt med vaskecum, opplegg for vaskemaskin og flere garderobeskap.



I boligens 2. etasje har du gang/trapperom med adkomst til 3 soverom og bad.



Boligen har et stort og lyst hovedsoverom med plass til dobbeltseng.



Soverommet har god standard med pen enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater.



I andre enden av rommet er det etablert en koselig sengeplass.



Det er også innebygd skap for oppbevaring, samt plass til kommode.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 3 er et lyst rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har pen enstavs laminat på gulv, lysmalte overflater og fine vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje har du et lyst baderom som ble pusset opp i 2018. Badet rommet har belegg på gulv og lyse våtromsplater på veggene kombinert med mosaikkfliser.



Baderommet er utstyrt med servantskap, speil med belysning, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 50 kvm og en frittstående redskapsbod på 14 kvm.



Stor og fin dobbelgarasje samt pent opparbeidet parkeringsplass.



Boligen har en god beliggenhet på Hanstad, med gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker med post.



Her bor du i et barnevennlig nabolag med fotballbane, skøytebane og gapahuk like ved. Kun ca. 2 km til sentrum med de fleste byfasiliteter.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Forstmester Barths veg 14 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 216 m²

BRA-i: 214 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

9

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13142>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Synlig fall inn mot kjellernedgang. Lokale justeringer må påregnes.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fritt vann på overflater ved kjellernedgang og i bod.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

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

Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Murpuss har løsnet fra vegger og det registreres sprekker i betonggulvet.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering og fuktsikring.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Det mangler nedløpsrør på garasje og på frittstående utebod.

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Det anbefales etablering av taknedløp der det mangler.

Utbedring av skader på frostsprengt nedløpsrør påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det ble registrert takras ved terrasse ved inngangsparti til vaskerom. Tak ved inngangsparti uten snøfanger.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Kjellertrappen er bratt, har behov for vedlikehold og knirk i trapp registrert.

Det er ikke etablert rekkverk ved åpning i kjellertrappen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det registreres stedvis råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Noe lavt ved ganghøyder ved trapp mellom 1 og 2.etasje. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på en side etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Fuksamringstiltak og vedlikehold ved kjellertrapp må påregnes.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm ved kjellertrappen. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trinn til dagens krav.

Åpninger i kjellertrappen må sikres med rekkverk.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrappen.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Trapp: Utvendige trapper

Oppsummering

Betongtrapp utsatt for vanninnsig og is på vinteren. Påvist noe saltutslag. Behov for vedlikehold/utbedringer.

Det er ikke etablert rekkverk ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Det mangler håndløper på veggen ved betongtrapp til kjeller. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved betongtrapp.

Vedlikehold/overflatebehandling/lokal utbedring av slitasje på trinn.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Baderom fra ca 2003. Eier informerer om egeninnsats/dugnad på badet. Flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Fuktstyr mekanisk vifte, ikke funksjonstestet. Varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk. Ikke tilluft ved dør.

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

Plastsluk med ukjent oppbygging. Gulv uten tilstrekkelig fall til sluk, gulvet fremstår som flatt og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (vaskerom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder, ukjent oppbygging og avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres manglende oppbrett av vinylgulv mot overganger.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Våtrommet er ikke tett.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved manglende oppbrett og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut.

Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostsprenng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Peisestue med stubbloftkonstruksjon. Montert lufteluker. Krypkjelleren under peisestue har ingen adkomst.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter ved søylefundamenter.

Det registreres at bjelkelag ikke ligger nedpå fundament.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse mot sør/øst når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand.

Dør til kjellernedgang med noe fuktopptrekk. Anbefaler heising av dør.

Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Påvist vindu tettet med isolasjon.

Tiltak må påregnes ved eldre varevinduer og dører i kjeller.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ikke forhøyde verdier ved fuktsjolder mot undertak ved pipe.

Tiltenkt luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloft kun inspisert fra luke. Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er begrenset/dårlig ventilering stedvis ved takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det registreres fuktskjolder ved undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på loft etter påvist fuktskjolder på undertak.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen utvendig anbefales når taket er fritt for snø og forholdene gjør det mulig.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. .

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 19mm i peisestue.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier informerer om dårlig trekk i peis i peisestue.

Det registreres sprekker/ riss i pipa i kjeller ved sotluke.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS utførte feiing i 19.10.2021.

Merknader: Besøk for tilsyn i 2021, ikke utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn av alder og slitasje må rehabilitering/vedlikehold av pipa vurderes.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales ved pipe i peisestue.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Lufting av avløpsanlegget er skjult og ikke mulig å kontrollere. Pga snø er ikke gjennomføring i tak undersøkt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Deler av avløpsrør (støpejern) fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres rusts på avløpsrør av jern.

Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger. Eldre rør som ikke er i bruk anbefales fjernet for god oversikt.

Vannrør i kjeller er ikke isolert og enkelte går langs yttervegg. Dette kan medføre kondensering og frost ved lave temperaturer.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 26.02.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Kabler utvendig må festes tilstrekkelig.

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en utbedring ved påviste forhold ved kabler utvendig.

Varmesentral

Oppsummering

Oljefyr er ikke i bruk. Ukjent vedrørende lekkasjesikring.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Fjerning av oljetank, oljefyr og installasjoner må påregnes.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 60 år har usikker restlevetid. Det registreres rust og irr på bereder.

Det registreres enkelte fuktskjolder ved treverk på bereder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder må påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Resterende gulv uten fall mot sluk.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppbrett ved døråpning ca 19mm resterende ytterkanter over 25mm.

Det registreres "bom" i fliser på vegg (mangelfull heft mot underlag).

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

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser på veg ved vask med manglende heft til underlag bør holdes under oppsyn.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det registreres sprekk i gulvbelegg ved oppbrett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring ved sprekk i gulvbelegg og fuktbeskyttelse ved underkant av baderomsplater anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Øvrig: Innvendige overflater 1 og 2.etasje

Oppsummering

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Det registreres sprekker/manglende fuger ved gulvfliser flere steder.

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

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av flisfuger og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

Støttemuren er ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.2.2025

Rapportdato
17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Marit Borg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Arild Borg**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Forstmester Barths veg 14, 2407 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	329	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1949 - Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjon. Støpte gulv i kjeller. Støpt plate på mark ved spisetue. Peisestue med stubbloftkonstruksjon, ikke besikttet og ukjent vedrørende fuktsikring mot grunn. Etasjeskille med trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med taksteinsplater/takpanner. Renner og nedløpsrør av metall. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2011. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Ytterdør med 2-lags isolerglass. Ilsted plassert i peisestue tilknyttet teglsteinspipe. Ilsted plassert i stue. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 2 065,8 m², tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Adkomst via kommunal veg. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje og på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Luft til luft varmepumpe monter i stue. Peisovn i peisestue 1. etasje. Vedovn i stue 1.etasje.

Eier informerer om dårlig trekk i pipe. Eier informerer om elektrisk gulvvarme i spisestue, peisestue, kjøkken, gang og bad 1 etasje.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad 1.etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Vaskerom uten ventiler.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1995	Eier opplyser om: Bygget dobbel garasje. Ikke ferdigstilt gulv på loft.	Nei
1997	Eier opplyser om: Karnapp påbygg ved 2.etasje.	Nei
2003	Eier opplyser om: Renover bad i 1.etasje	Nei
2004	Eier opplyser om: Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2007	Eier opplyser om: Bygget ny terrasse og takoverbygg.	Nei
2007	Eier opplyser om: Tilbygget spisestue.	Nei
2007	Eier opplyser om: Ny taktekkning over spisestue, stue og terrasse.	Nei
2007	Eier opplyser om: Utskifting av vinduer.	Nei
2009	Eier opplyser om: Skiftet utvendig kledning.	Nei
2018	Eier opplyser om: Totalrenover 2.etasje. Det er fremlagt dokumentasjon på Elektrisk arbeid.	Nei
2018	Eier opplyser om: Totalrenover bad i 2.etasje	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	216	214	2	0	35
Garasje	50	0	50	0	0
Frittstående redskapsbod	14	0	14	0	0
Totalt m²	280	214	66	0	35

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	61	61	0	0	0
1. etasje	119	117	2	0	35
2. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	216	214	2	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	61	0	61		Gang, teknisk rom og 5 kjellerrom.
1. etasje	119	117	2	Entre, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue og peisestue.	Utvendig bod
2. etasje	36	36	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	216	153	63		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	0	50	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

Bygning: Frittstående redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Synlig vann og is i trapperom til kjeller.
Fuktopptrekk i dør.



Det registreres fall inn mot kjellernedgang.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilslag av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Synlig fall inn mot kjellernedgang. Lokale justeringer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Overvåk tilstanden jevnlig. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Grunnmur har stedvis avskalling ved puss.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Ringmur, Gulv på grunn

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Støpt gulv i kjeller.

Støpt gulv på grunn i spisestue. Peisestue med støpt ringmur og stubbloftkonstruksjon.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong, Betong med sparestein

Grunnmur antatt av betong med sparestein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Peisestue med stubbloftkonstruksjon. Montert lufteluker. Kryp kjelleren under peisestue har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

6.4 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av støttemur

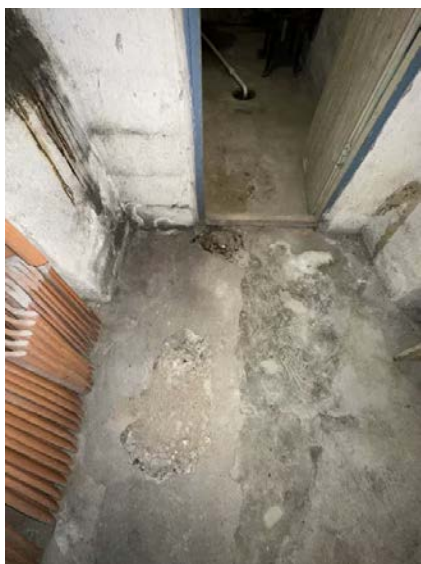
TG-IU

Støttemuren er ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

6.5 Rom under terreng



Viser sprekker og oppsmuldring ved støpt gulv. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med murkonstruksjoner. Kjellergulv med grovpusset betong. Trebord og trepanel i tak. Enkelte delevegger med trevirke. Hulltaking er ikke foretatt da det ble målt fukt på fritt eksponerte overflater samt synlig fuktpåvirkning på vegger og gulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fritt vann på overflater ved kjellernedgang og i bod.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

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

Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet.

Murpuss har løsnet fra vegger og det registreres sprekker i betonggulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering og fuktsikring.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Viser fuktighet og svertesopp ved kjellertrapp.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Overbygget terrasse mot sør på ca.27m². Terrassen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Terrassebord med impregneret trevirke. Levegg med vindu mot øst. Levegg oppført i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Himling med trepanel. Lys og strøm. Terrasse mot sør/øst er ikke vurdert pga snø.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres stedvis skjevheter ved søylefundamenter.

Det registreres at bjelkelag ikke ligger ned på fundament.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse mot sør/øst når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Det registreres stedvis skjevheter ved fundamenter.



Terrasse mot sør/øst er ikke vurdert pga snø.

6.7 Vinduer og dører



Viser knust vindu i kjeller. Antatt adkomst til krypkjeller.



Det registreres manglende kjellervindu. Tettet med isolasjon.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2007, 2011 og 2021.

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass fra 2007.

Terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007 og 2011.

Malt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Laminerte innerdører med fire speil.

Varevinduer i kjeller antatt fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Øvrige vinduer fremstår i normalt god stand.

Dør til kjellernedgang med noe fuktopptrekk. anbefaler heising av dør.

Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Påvist vindu tettet med isolasjon.

Tiltak må påregnes ved eldre varevinduer og dører i kjeller.

6.8 Yttervegger



Viser klosser som musesperre bak kledningen.



Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med sagflis og mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser raftekott



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til kneloft via luke i skyvedørgarderobe. Adkomst til mønespiss via luke i himling på bad.

Begrenset besiktigelsesmuligheter ved luke i himling på bad. Loft kun besiktiget fra luke.

Loft isolert med sagflis og etterisolert med blåsull.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktmerker rundt taggjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ikke forhøyde verdier ved fuktsjolder mot undertak ved pipe.

Tiltent luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloft kun inspisert fra luke. Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



Tiltent luftespalte ved raft er noe redusert pga isolasjon.



Adkomst til kaldtloft via luke over dusjkabinett på badet. Begrenset adkomst for inspeksjon.

6.10 Renner og nedløp



Taknedløp ført med drensledning til grøft ved veg.



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

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-3	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Det mangler nedløpsrør på garasje og på frittstående utebod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur. Det anbefales etablering av taknedløp der det mangler. Utbedring av skader på frostsprengt nedløpsrør påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Taknedløp mangler utkast. anbefaler etablert drensør slik at overflatevann blir ført bort fra boligen.

6.11 Takkonstruksjon



Det registreres slitasje/ råte ved isbordbeslag.

Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

Saltakkonstruksjon i tre, sperretakkonstruksjon og bordet undertak. Takoppløft/ark mot sør.

Lufting under tak. Anlagt ventiler i gavler. Pulttakkonstruksjon i tre.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er begrenset/dårlig ventilering stedvis ved takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det registreres fukstkjolder ved undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på loft etter påvist fuktskjolder på undertak.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen utvendig anbefales når taket er fritt for snø og forholdene gjør det mulig.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

6.12 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-2

Ikke inspisert pga. snø. .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Utstyr på tak er ikke inspisert pga snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det ble registrert takras ved terrasse ved inngangsparti til vaskerom. Tak ved inngangsparti uten snøfanger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Stubbloftkonstruksjon ved peisestue.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 19mm i peisestue.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein



Viser vedovn i stue 1.etasje.

Type pipe	Tegl
Utvendig sotluke ved pipe i peisestue. Sotluke i kjeller for pipe ved stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier informerer om dårlig trekk i peis i peisestue.

Det registreres sprekker/ riss i pipa i kjeller ved sotluke.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS utførte feiing i 19.10.2021.

Merknader: Besøk for tilsyn i 2021, ikke utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Viser peis i peisestue 1.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

På grunn av alder og slitasje må rehabilitering/vedlikehold av pipa vurderes.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales ved pipe i peisestue.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Heltre benkeplater. Benkebeslag to kummer med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Enkelte sår og riper i benkeplate og fronter. Normal bruksslitasje.

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

Sokkelen er fast slik at inspeksjon under sokkel er ikke foretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser brannvarsling.



Boligen er installert med alarm.

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

Takhøyde i kjeller i gang ble målt til 2,07m. Takhøyde i 1.etasje stue ble målt til 2,35m. Takhøyde i 2.etasje ble målt i gang til 2,21m.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei



Viser brannslukningsapparat.

6.18 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje. Noe lavt ved ganghøyde.

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er en lukket tretrapp fra byggeår.

Kjellertrapp er en åpen bratt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Kjellertrappen er bratt, har behov for vedlikehold og knirk i trapp registrert.

Det er ikke etablert rekkverk ved åpning i kjellertrappen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det registreres stedvis råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Noe lavt ved ganghøyder ved trapp mellom 1 og 2.etasje. Trapp til 2. etasje mangler håndløper på en side etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak og vedlikehold ved kjellertrapp må påregnes.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm ved kjellertrappen.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i trinn til dagens krav.

Åpninger i kjellertrappen må sikres med rekkverk.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrappen.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.



Trappen er påvirket av forholdene i kjeller. Enkelte råteskader på trapp.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Trapp: Utvendige trapper



Viser terrengtrapp ved terrasse.

Beskrivelse

2 tretrapper fra terrasse til terreng.

Betongtrapp fra terreng til kjeller/underetasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Betongtrapp utsatt for vanninnsig og is på vinteren. Påvist noe saltutslag. Behov for vedlikehold/utbedringer.

Det er ikke etablert rekkverk ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Det mangler håndløper på veggen ved betongtrapp til kjeller. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres for å lukke avviket ved tretrapper fra terrasse til terreng.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved betongtrapp.

Vedlikehold/overflatebehandling/lokal utbedring av slitasje på trinn.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Viser betongtrapp fra terreng til kjeller/underetasje.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier informerer om: Har hatt tilbakeslag i sluk kjeller for en del år siden, ble da høytrykk spylt av Flagestad. Monterte nytt røropplegg til kjøkken når det var nytt kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Lufting av avløpsanlegget er skjult og ikke mulig å kontrollere. Pga snø er ikke gjennomføring i tak undersøkt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Deler av avløpsrør (støpejern) fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres rusts på avløpsrør av jern.	
Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.21 Vannledninger



Viser hovedstoppekran i kjellerrom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er utskiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres irr på enkelte rørkoblinger. Eldre rør som ikke er i bruk anbefales fjernet for god oversikt.

Vannrør i kjeller er ikke isolert og enkelte går langs yttervegg. Dette kan medføre kondensering og frost ved lave temperaturer.

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.22 Elektrisk



Viser inntak plassert i knekott.
Overbelastningsvern på 40A og jordfeilbryter.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

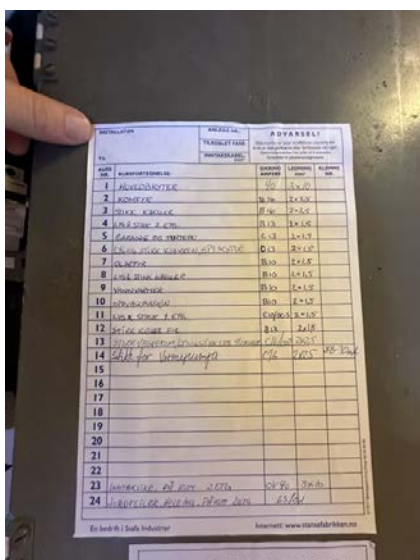
Det er gjennomført en elkontroll datert 26.02.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Kabler utvendig må festes tilstrekkelig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en utbedring ved påviste forhold ved kabler utvendig.



Viser kursfortegnelse.



Viser innfelt sikringsskap plassert i gang.



Viser dokumentasjon på godkjent stikkprøvekontroll.



Viser kabler som ikke er festet tilstrekkelig. Kabelvern anbefales montert på jordkabel. Isolasjon på jordkabel er ikke ført helt inn i koblingsboks. Anbefales stekkavlastning på jordkabel.

6.23 Varmesentral



Viser utedel på varmepumpen. Det registreres store mengder is under varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe, Oljefyr

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue.

Oljefyr etablert i kjeller med innmurt oljetank innvendig. Eier opplyser om at tank i kjeller skal være tilsvarende tom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Eier opplyser om: Service på varmepumpen i 2018.

Når var siste service på anlegget?

2018

Finnes det oljetank på eiendommen? Ja

Oljetank plassering Eget tankrom

Er det pålegg om sanering? Ukjent

Har oljetank lekkasjesikring? Ukjent

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel? Ja

Er det registrert lukt fra anlegget? Nei



Innedel montert i peisestue.



Viser eldre fyringsanlegg i kjeller.

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Oljefyr er ikke i bruk. Ukjent vedrørende lekkasjesikring.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Fjerning av oljetank, oljefyr og installasjoner må påregnes.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser innmurt oljetank i kjeller.

6.24 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder fra 1963.

Plassering bereder

Kjellerrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1963

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 60 år har usikker restlevetid. Det registreres rust og irr på bereder.

Det registreres enkelte fuktskjolder ved treverk på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder må påregnes.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad 1.etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.26 Våtrom: Bad 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderom fra ca 2003. Eier informerer om egeninnsats/dugnad på badet. Flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Fuktstyr mekanisk vifte, ikke funksjonstestet. Varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk. Ikke tilluft ved dør.

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

Plastsluk med ukjent oppbygging. Gulv uten tilstrekkelig fall til sluk, gulvet fremstår som flatt og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (vaskerom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder, ukjent oppbygging og avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser sprekk i hjørne ved oppbrett av belegg.



Viser plastsluk med synlig belegg under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Våtromsplater og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier informerer om at bad i 2. etg ble renoveret i 2018. Utført som egeninnsats/dugnad.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling. Resterende gulv uten fall mot sluk.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppbrett ved døråpning ca 19mm resterende ytterkanter over 25mm.

Det registreres "bom" i fliser på vegg (mangelfull heft mot underlag).

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

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fliser på veg ved vask med manglende heft til underlag bør holdes under oppsyn.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det registreres sprekk i gulvbelegg ved oppbrett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring ved sprekk i gulvbelegg og fuktbeskyttelse ved underkant av baderomsplater anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilering. Ikke tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang)
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater 1 og 2.etasje



Det registreres sprekker i flisfuger ved gulv ved flere overflater..

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Det registreres sprekker/manglende fuger ved gulvfliser flere steder.

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

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av flisfuger og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

6.29 Øvrig: Vaskerom



Rørføringer gjennom gulv har ingen synlig oppbrett/tetting rundt rør.

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje, vaskerom fra ca 2000. Gulv med belegg. Vegger med beleggsoppbrett og våtromsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Sluk. Ingen ventilering.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det registreres manglende oppbrett av vinylgulv mot overganger.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Våtrommet er ikke tett.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved manglende oppbrett og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut.

Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser manglende oppbrett av belegg.

6.30 Øvrig: Frittstående redskapsbod



Viser redskapsbod.

Beskrivelse

Frittstående uisolert utebod med areal på ca. 14m². Fundamentert på lecablokker. Etasjeskille er et trebjelkelag. Innvendig gulv med gulvbelegg. Yttervegger med liggende bordlaft. Saltakkonstruksjon teknet med takpanner. Bordet undertak. Vinduer med enkle glass og rammer i tre. Ytterdør i tre med glassfelt. Takrenner av metall. Lys og strøm.

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

6.31 Øvrig: Garasje



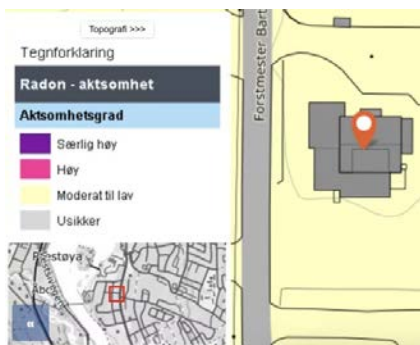
Viser dobbel garasje.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Oppført tregulv i bakkant. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert to leddporter i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Renner av metall. Ikke montert nedløp. Støpt gulv mot grunn med enkelte sprekker og oppsmuldring.

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

6.32 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211230503	

Selger 1 navn
Liv Marit Borg

Gateadresse	
Forstmester Barths veg 14	

Poststed	Postnr
ELVERUM	2407

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211230503

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats på bad og vaskerom 1. etg. Bad i 2. etg. renoverert for 4 år siden, egeninnsats. Begge bad har alltid hatt kabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1. etg. ble hel renoverert for 20 år siden, etter den tidens forskrifter med smøre membran. Bad 2 etg. baderoms belegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt tilbakeslag i sluk kjeller for en del år siden, ble da høytrykk spylt av Flagestad.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Monterte nytt røropplegg i nytt kjøkken.

Arbeid utført av

YC as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

salt utslag på en del vegger, har hatt litt fukt i kjeller nedgang.

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

Beskrivelse

Dårlig trekk i peis i peisestue.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt el. opplegg i 2. etg. for 4 år siden.

Arbeid utført av

Svensgaard Installasjon as, og Storhamar Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El. anlegg kontrollert av El. Sikkerhet Elverum

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211230503

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats.

- 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

Beskrivelse

Mangler ferdigattest på tilbygg, spisestue.

- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1211230503

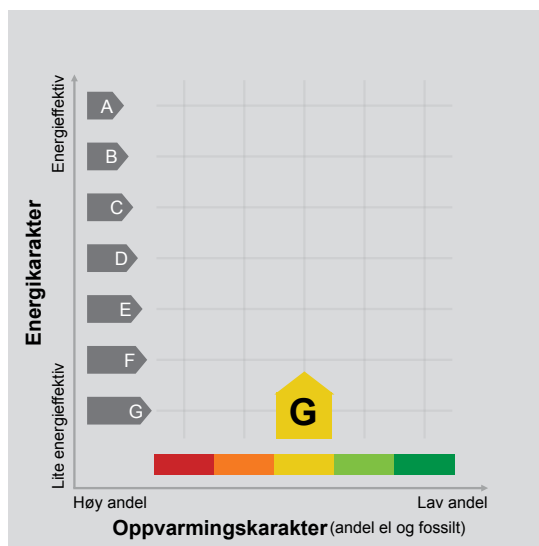
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Marit borg	96ad2a5c4dfe18fb16b0f7ea 589794a49cac1d65	02.05.2024 09:44:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230503

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

ENERGIATTEST

Adresse	Forstmester Barths veg 14
Postnummer	2407
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154006710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a161abbf-346d-4967-bc45-5251b3dd76d4
Dato	23.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	320
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Forstmester Barths veg 14
Postnummer: 2407
Sted: ELVERUM
Kommune: Elverum
Bolignummer: H0101
Dato: 23.01.2024 16:40:30
Energimerkenummer: a161abbf-346d-4967-bc45-5251b3dd76d4

Kommunennummer: 3420
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 329
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 154006710

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Forstmester Barths veg 14

Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hanstad nord	4 min
Linje B61, 105, 769, 812, 825, 826	0.3 km
Elverum stasjon	5 min
Linje R60	2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.)	14 min
219 elever, 15 klasser	1 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	26 min
254 elever, 14 klasser	1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
741 elever, 61 klasser	2.6 km
Elverum videregående skole	19 min
800 elever	1.4 km
Terningen Arena	6 min

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

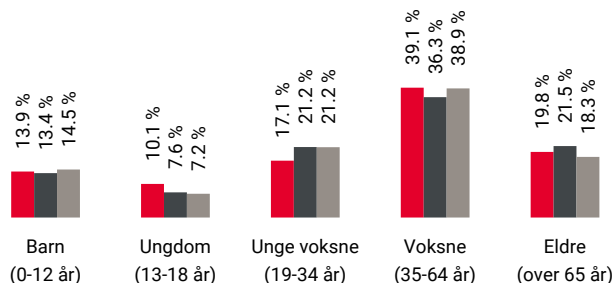
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...)	12 min
73 barn	0.9 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	12 min
77 barn	0.9 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	13 min
45 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hanstad	10 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Hanstad	12 min
PostNord	0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



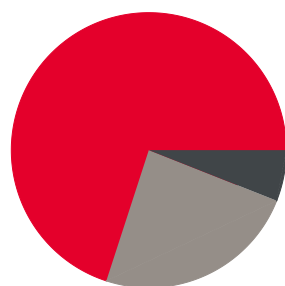
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Fostm. mjedellsv ball-løkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ H. wergelandsv ball-løkke	8 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 Family Sports Club Elverum	27 min	🚶
🏊 Sprek365 Elverum	4 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
6% rekkehus
24% annet

«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

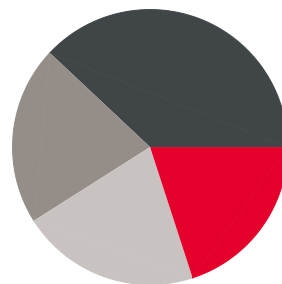
22 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

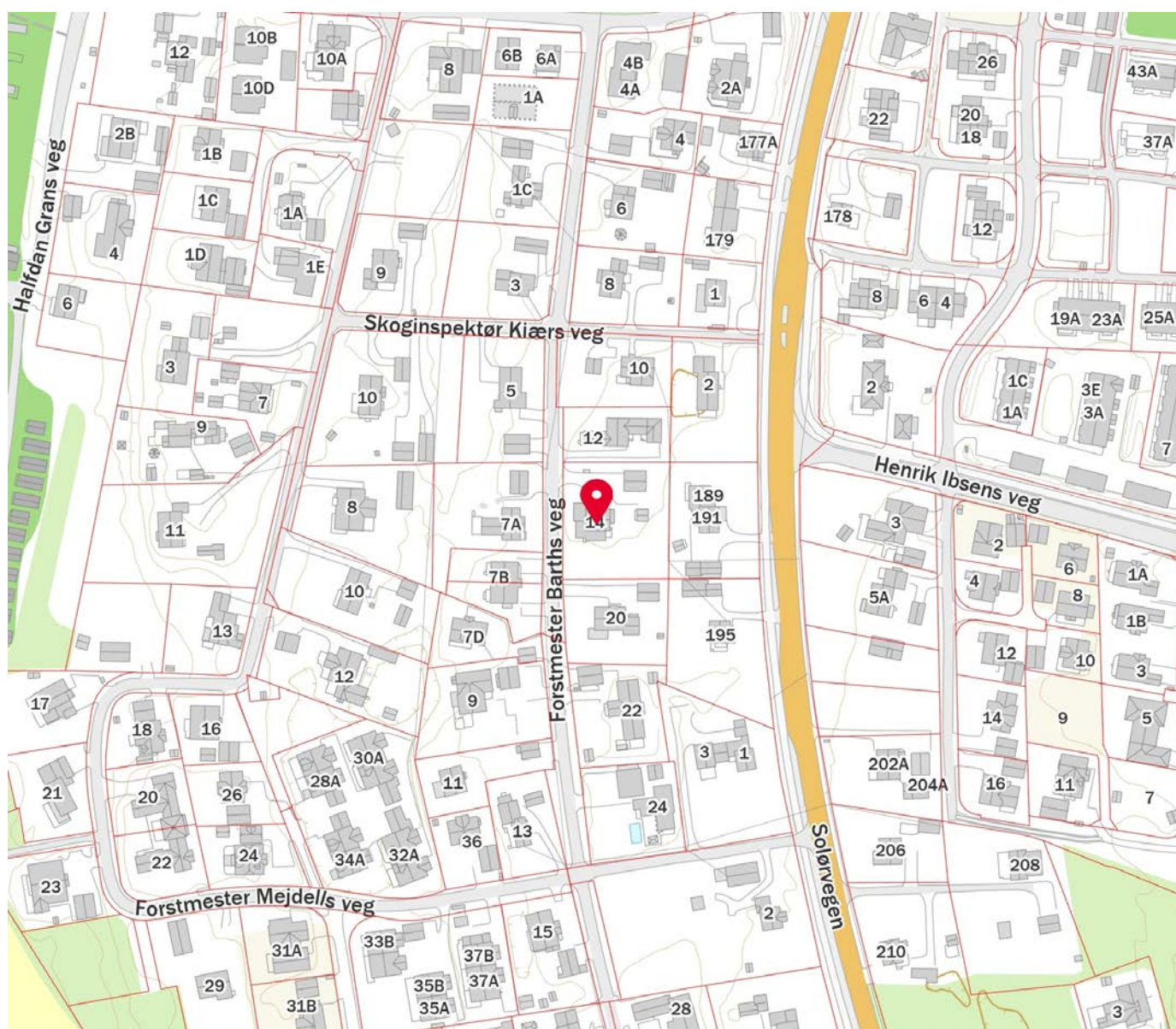
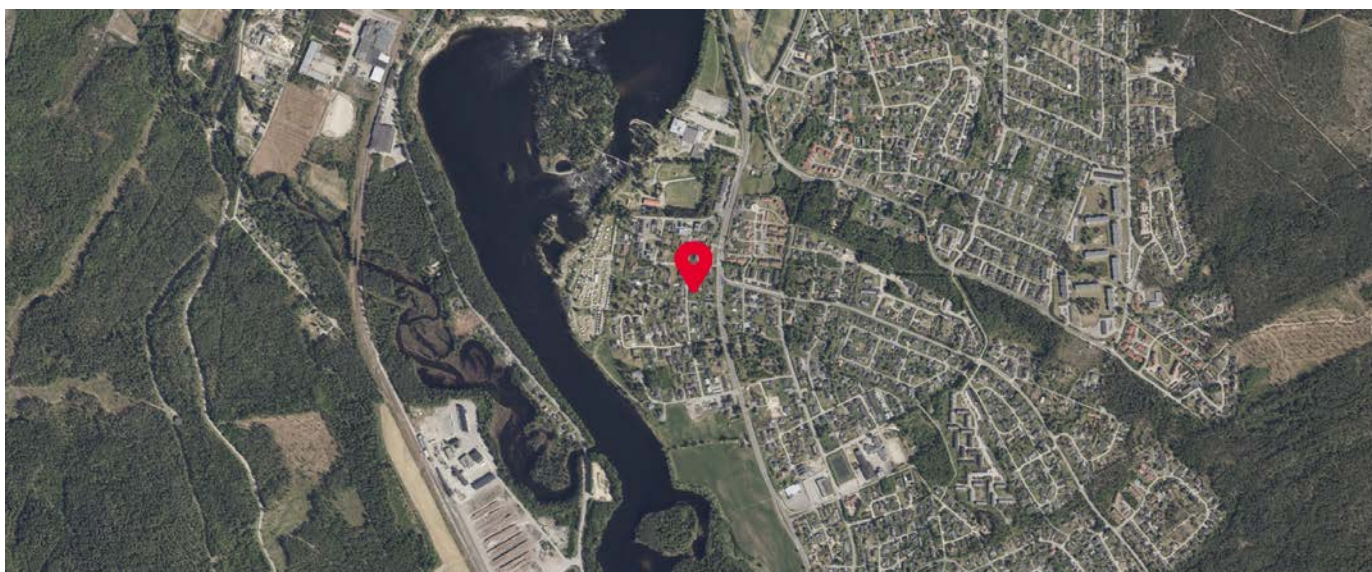
45%

Hanstad nord/Hanstad vest
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Forstmester Barths veg 14
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Telefon: 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre