

aktiv.



Bjørnevegen 1, 2406 ELVERUM

Velstelt og flott eiendom bebygd med en pen og jevnlig vedlikeholdt enebolig samt 2 garasjer. Solrik vestvendt terrasse!



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Selger: Tom Andreas Lauritzen
Kamilla Nymoen Skjærbæk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 105/175 kvm
Tomtstr.: 914.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1107
Oppdragsnr.: 1211250049

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestad og Bjørnevegen 1!

En velstelt og flott eiendom som er bebygd med en enebolig med inntilbygget garasje og en frittstående garasje på 37m². Boligen har en god planløsning på én flate med en romslig stue, kjøkken, 3 soverom og bad. I tillegg er det kjeller med vaskerom og boder. Utenfor boligen er det en solrik vestvendt terrasse på 35m² som er perfekt på varme sommerdager. Jevnlig vedlikeholdt med bla. ny kledning, nye vinduer og rehabilitering av pipe i 2016. Bad ble oppusset i 2012 og kjøkken i 2009/2010.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligfelt på Vestad. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, flere matbutikker og Vestad barneskole. Nærområdet har flere friareal, samt balløkker. Kun ca. 2 km til Elverum sentrum og alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæringsskjema	87
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 23 m²

Beskrivelse: Gang, vaskerom og boder.

1. etasje

BRA-i: 82 m²

Beskrivelse: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA-e: 33 m²

Beskrivelse: Garasje og carport.

TBA: 35 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Frittstående garasje

BRA-e: 37 m² Beskrivelse: Garasje og boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal

opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 914,2m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Asfalterte kjøreveier.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendommen ligger i et veietablert og barnevennlig boligfelt på Vestad. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, flere matbutikker og Vestad barneskole. Nærområdet har flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Vestad er en spennende bydel under stadig utvikling og har blitt et senter for store kjeder innenfor biler, blomster, byggevarer, møbler og interiør. På Vestad finner du også Elgstua hotell, Terningen arena, Terningmoen leir. Dette gjør at du finner mye av det du trenger i nærområdet.

For den friluftinteresserte er det mulig å starte dagens trim like ved egen eiendom. Her kan du nyte egentid med en løpetur på myke skogsstier eller sitte på sykkelsetet og nyte godt av løypenettet innover marka. Like ved eiendommen er det også oppkjørte skiløyper som på vinterstid strekker seg helt opp til Budor. Den mest populære familieturen på ski går inn til Djupmyrkoia. I tillegg er det lysløype i området med mye aktivitet for barn og unge på vinteren.

Det er kun ca. 2 km til Elverum sentrum hvor man finner alle servicetilbud. Bybussen stopper ca. 300 meter fra eiendommen og denne har forbindelse til de andre bydelene, samt skystasjonen.

Bygningsakkyndig

Bjølseth Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt plate på mark i kjeller. Støpte vegger i kjeller. Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg, støpt etasjeskiller til loft. Utvendig vegger av lettklinker, betong og siporex. Takstoler av tre, etterisolert med blåseisolering. Huset har opprinnelig teglfasade, men er i dag kledd med panel utvendig. Saltakskonstruksjon teknet med shingel. Carport har pultak. 2-lags vinduer fra 2016 i 1. etg. Vinduer i kjeller fra byggeår. Inntilbygget garasje og carport. Kjeller har også adkomst fra utvendig via innbygget trapp. Inntilbygget garasje og carport. Garasje med støpt dekke. Plater og mur på vegger. Plater i himling. 1 etg. har fått nye overflater innvendig de senere år.

Garasje med støpt plate på mark. Boder med diverse gulv og fundamentering. Bindingsverk med liggende kledning. Saltakskonstruksjon teknet med shingel. Elektrisk leddport.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.03.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.
- * Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
- * Balkong, terrasse, plattning: Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
- * Vinduer og dører: Det registreres punktert glass i kjeller. Karmen er værslitte i kjeller. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. TG-2 på grunn av vinduer i kjeller.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Loftet er isolert med blåseisolering, ingen synlig luftesjikt ved raft.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

- * Takkonstruksjon: Det registreres svai/nedbøy i takflaten over garasjen.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm, dette gjelder rundt oven i stue og i gang.
- * Ildsted/Skorstein: Fuger er forvitret og pipa er slitt. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør. Det er utført kontroll av det lokale feiervesenet. Ingen merknader på ildsted og pipe. Det er rust i beslag rundt pipa. Pipebeslag er skadet.
- * Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil.
- * Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- * Elektrisk: 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette gjelder badet.
- * Ventilasjon: Ingen klaffventiler på yttervegg i 1. etg.
- * Våtrom: Vaskerom kjeller. Baderomsplater er satt ned på gulv. Det er påsatt listverk av tre på gulvet. Vaskerommet har ikke membran.
- * Våtrom: Bad 1. etg: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det registreres ikke bruk av membran i rommet. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- * Våtrom: Bad 1. etg: Oppsummering av fukt: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Eier opplyser om at det er kondens fra sistene som renner ned på gulvet Indikasjon på fukt i gulv rundt wc.

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

- * Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Ringmuren på inntilbygget garasje har store sprekker og har ikke kontakt med underlaget enkelte steder. TG-3 satt på grunn av grunnmur i garasje.
- * Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er observert rustdannelse på beslag. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Det registreres fuktskade i undertak på utsikk. Vindski går helt ned til

shingel og har råteskader. Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

* Utstyr på tak: Det er krav til stige for adkomst for feier. Takstigen er en stige festet med kjetting rundt pipe, uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

* Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i tre trappen. Betongtrapp manglende håndløper på begge sider.

* Våtrom: Vaskerom kjeller: Vaskerommet er åpent mot gang. Det er 5 cm høydeforskjell fra topp sluk til overgang til gang/vaskerom. Ingen membran på gulv. Vegger er kledd med baderomsplater ned til gulv. Gulvlist er påsatt Avtrekkskanal på yttervegg

* Øvrig: Garasje: Garasjen med tilhørende boder er av ymse kvalitet. Garasjen er isolert, men mangler kledning. Betonggulvet har sprekker. Det har vært lekkasje i taket. Undertak og shingel er byttet etter dette. Gulv og fundamentering av boder er ukjent. Svertesopp i tak på garasje og boder. Skjært hull i tak på garasje for å lokalisere vannskade.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nye fliser på gulv og vegger 2012 Megaflex smøremembran 3 lag i våtsone og gulv. 2 lag på resterende vegg. Varmekabler i gulv.

Arbeid utført av: Jan Vestli.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Smøremembran, nytt sluk og avløp på servant i 2012.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: kondens/lekkasje på tak på frittstående garasje grunnet gamle takplater. Utbedret med nytt undertak og takshingel 2012.

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: Fyringsforbud - utbedret med stålpipe innvendig i eksisterende pipe i

2014. Avvik lukket og godkjent.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe nivåforskjeller på gulv i boligen. Gulvene er ikke avrettet siden byggeår.

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: Montering av nytt sikringskapp, samt tilkobling av nytt el opplegg i sør-delen av huset.

Arbeid utført av: Edvardsen elektro as.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av elektriske anlegg 2014.

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: Oppføring av carport, kledning av hus og garasje samt bygging av terrasse er utført av egeninnsats/ufaglært.

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

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

Beskrivelse: Kledning av hus og garasje samt bygging av terrasse er utført av egeninnsats/ufaglært. 2016-2018.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom og badrom.

Kjeller: Gang, vaskerom og boder.

Boligen har inntilbygget garasje og takoverbygg for lagring.

Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 37m² som består av garasje og boder.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2020: Bygget carport.

2018: Terrasse.

2018: Ny varmtvannsbereder.

2016: Rehabilitering av pipe med stålrør.

2016: Nye garasjeporter.

2016: Byttet vinduer i 1. etg.

2016-2017: Kledning på hus og begge garasjene.

2012: Badet er rehabilitert.

2016: El-anlegget i 1. etg er byttet.

2010-2011: Nytt tak på frittstående garasje.

2009-2010: Nytt kjøkken.

Parkering

I garasjer eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter med 2 garasjeplasser og plass til 4 biler på gårdsplassen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger på bygget, det er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at lekerstue ikke medfølger i handelen, og at denne vil bli fjernet før overtakelse.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang den 24.01.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 24.01.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket: Slokkeutstyr er ikke kontrollert eller vedlikeholdt ihht. serviceintervall. Pulverapparat har en serviceintervall på hvert 10. år, skumapparat har en serviceintervall på hvert 5. år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Opplyst fra selger at det i mars 2025 ble kjøpt og montert nytt brannslukningsapparat.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2014 i stuen (siste service februar 2025). Vedfyring med vedovn i stuen. Pipen ble rehabilitert med stålrør i 2016. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh.

Energiarakter

E

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 2 550 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 705,20,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-

- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 175,2 kubikk): Kr. 4 292,40,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 175,2 kubikk): Kr. 5 299,80,-
- * Grunngbebyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- * Restbeholder 190L: Kr. 3 259,-
- * Papirbeholder 140L: Kr. 0,-
- * Glass/metalleballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 445,-

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

Formuesverdi primær

Kr 682 811,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 731 243,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1107 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det ene rommet i kjelleren definert som matbod/poteter (boligens tilleggsdel). De andre arealene i kjelleren er ikke definert i tegningene. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen og takoverbygg ved siden av garasjen som ikke fremkommer av tegningene. Det er også mottatt tegninger av frittstående garasje med to garasjeporter, men dagens garasje har bare en garasjeport.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovighetsmangler. Konsekvenser av lovighetsmangler 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 private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "en del av Grindalsmoen" fra 1964.

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

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

Området vest for eiendommen er regulert til nåværende grønnstruktur etterfulgt av forretning. Det gjøres oppmerksom på at det et område syd for boligen er planlagt utbygging av leiligheter.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

65 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 633 800 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må



En velstelt og flott eiendom som er bebygd med en enebolig med inntilbygget garasje og en frittstående garasje på 37m².



Frittstående garasje på 37m² som består av garasje og boder. Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Asfalterte kjøreveier.



Ved siden av den inntilbygde garasjen ble det bygd takoverbygg/carport i 2020. Begge garasjene fikk ny kledning og nye garasjeporter i 2016.



Jevnlig vedlikeholdt enebolig med bla. ny kledning, nye vinduer og rehabilitering av pipe i 2016.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti som er en del av terrassen. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i en praktisk entré med mørke fliser på gulv og downlights i himlingen.



Du har god plass til sko og yttertøy i stor skyvedørgarderobe som medfølger i handelen.



Boligen har en god planløsning på én flate med en romslig stue, kjøkken, 3 soverom og bad. I tillegg er det kjeller med vaskerom og bodar.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV.



God og moderne standard med pen enstavs laminat på gulv og glatte overflater malt i fine farger.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i 1. etasje var nye i 2016 (2009 på kjøkken).



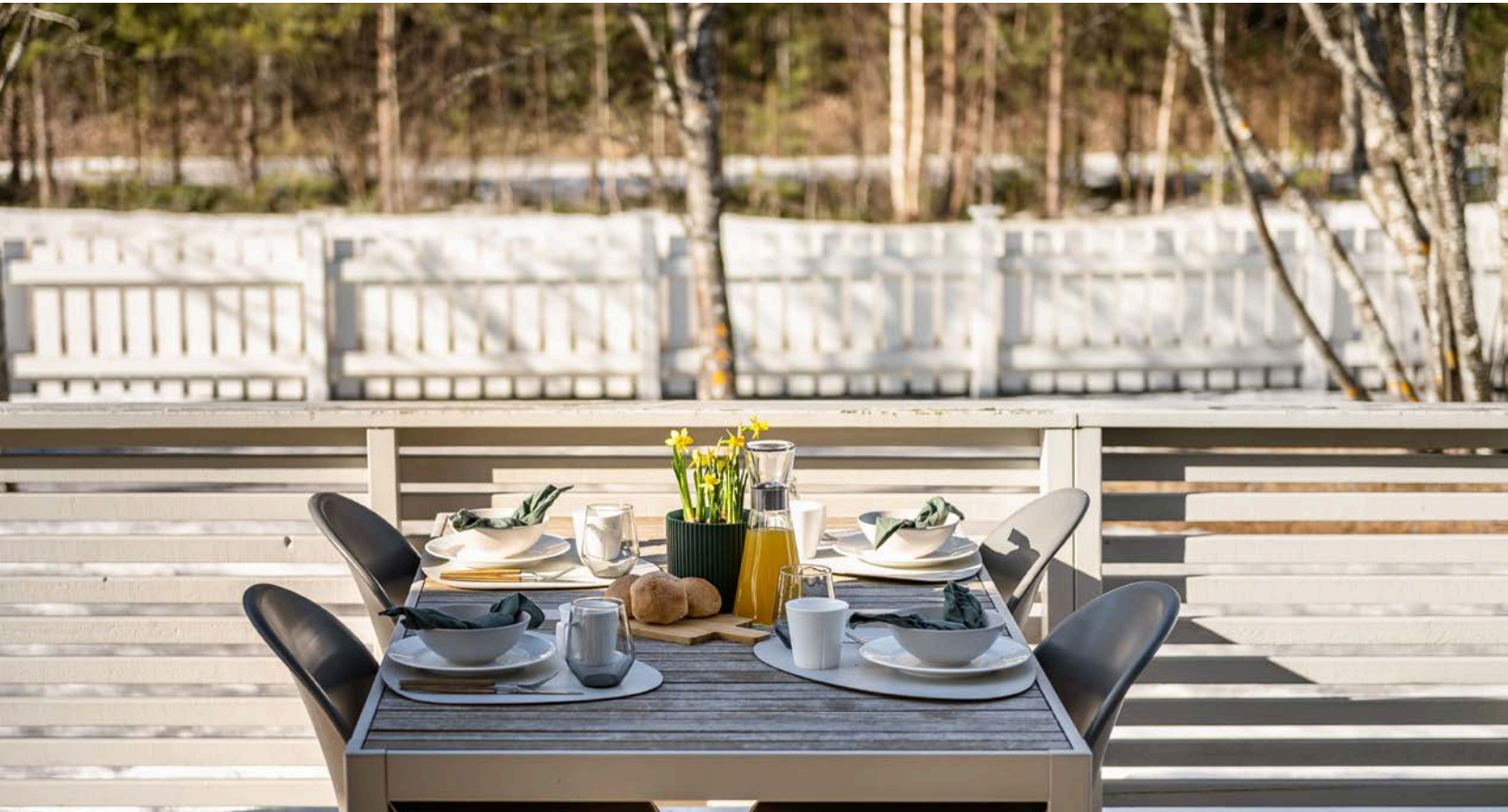
Fra stuen har du utgang til den solrike vestvendte terrassen på 35m².



Terrassen er delvis overbygget og har terrassebord og rekkverk fra 2018. Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold.



På andre siden av veien er det grøntstruktur som gjør at du ikke har gjenboere.



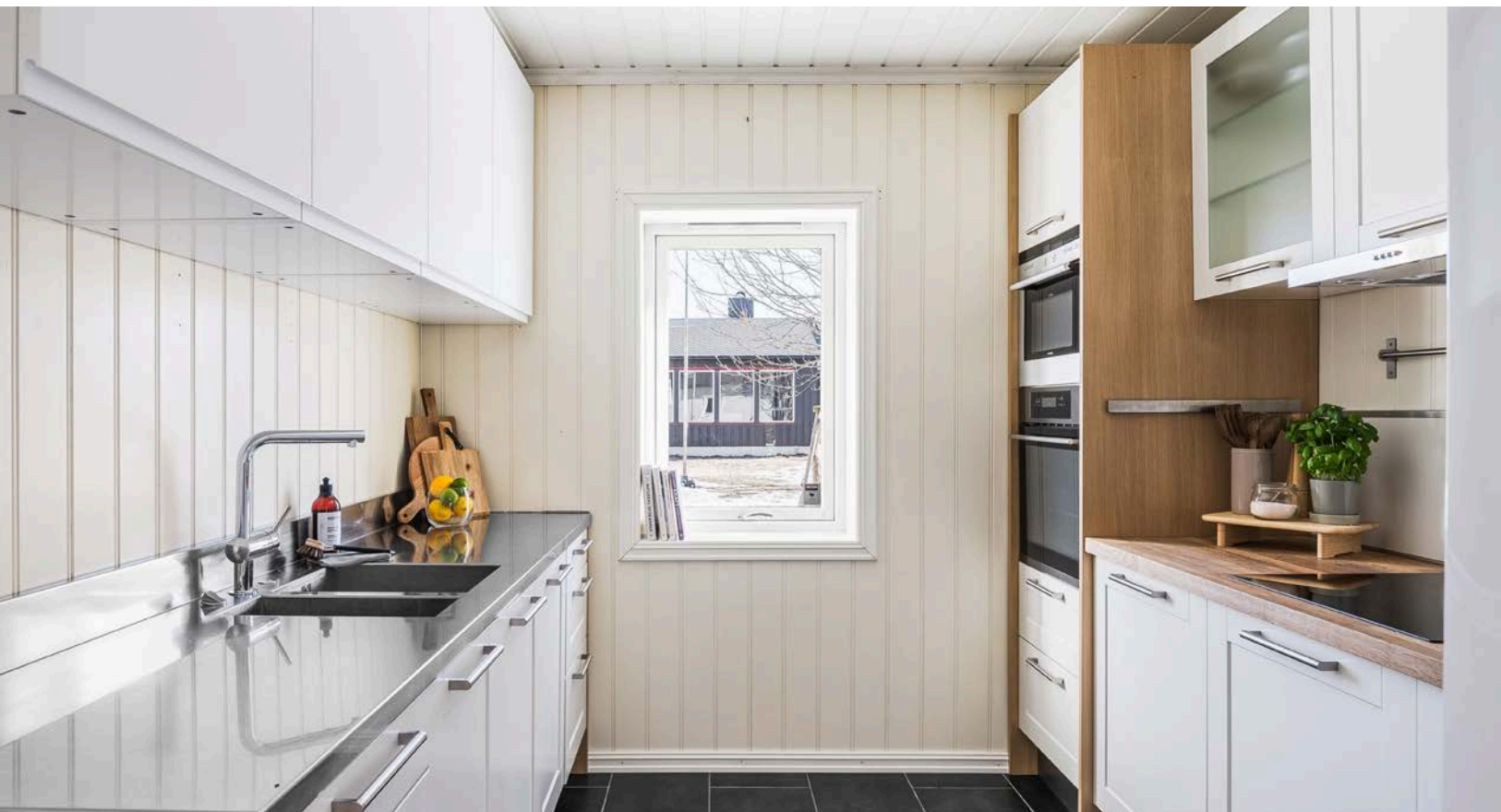
Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for mye utendørs hygge!



Fra terrassen er det videre adkomst til hagen som er delvis innhegnet med gjerde og opparbeidet med plan.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Lyst, pent og praktisk kjøkken med mørke fliser på gulv, malt panel på veggene og downlights i himlingen.



Lys og flott kjøkkeninnredning fra 2009/2010 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har praktisk benkeplate i stål med nedfelt oppvaskkum og armatur med uttrekkbar tut.



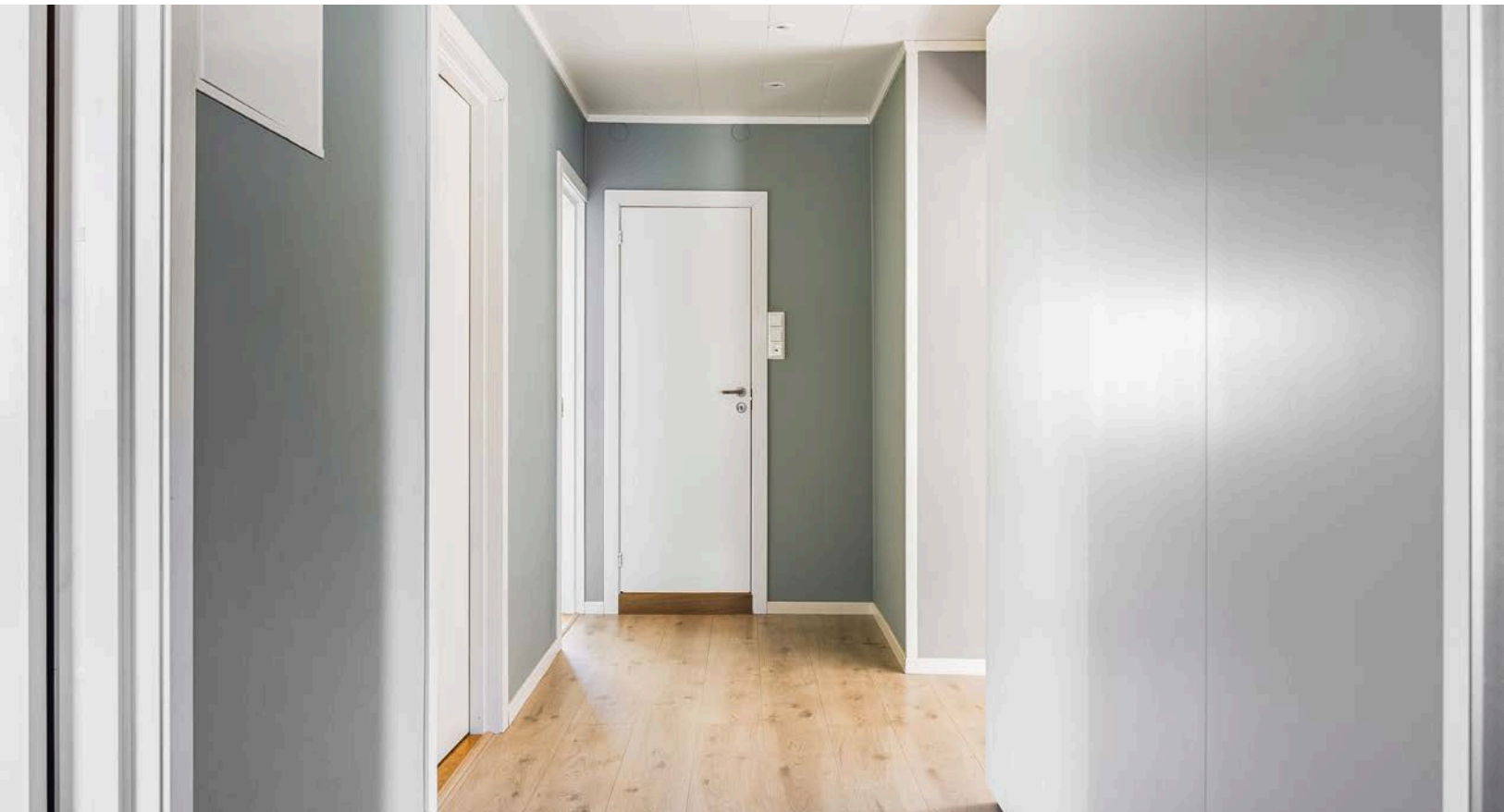
Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, oppvaskmaskin, samt stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap.



I stuen er det god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



I stuen er det både en sjarmerende vedovn og luft-til-luft varmepumpe som sørger for god varme på vinterstid. Pipen ble rehabilitert med stålrør i 2016 og varmepumpen fikk siste service i februar 2025.



Gang med adkomst til alle 3 soverom og baderommet.



Soverom 1 har rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe langs den ene vegg.



Et lyst og koselig soverom med plass til dobbeltseng.



Soverommet har god standard med flott enstavs laminat på gulv og lysmalte overflater med en fin kontrastvegg med trepanel.



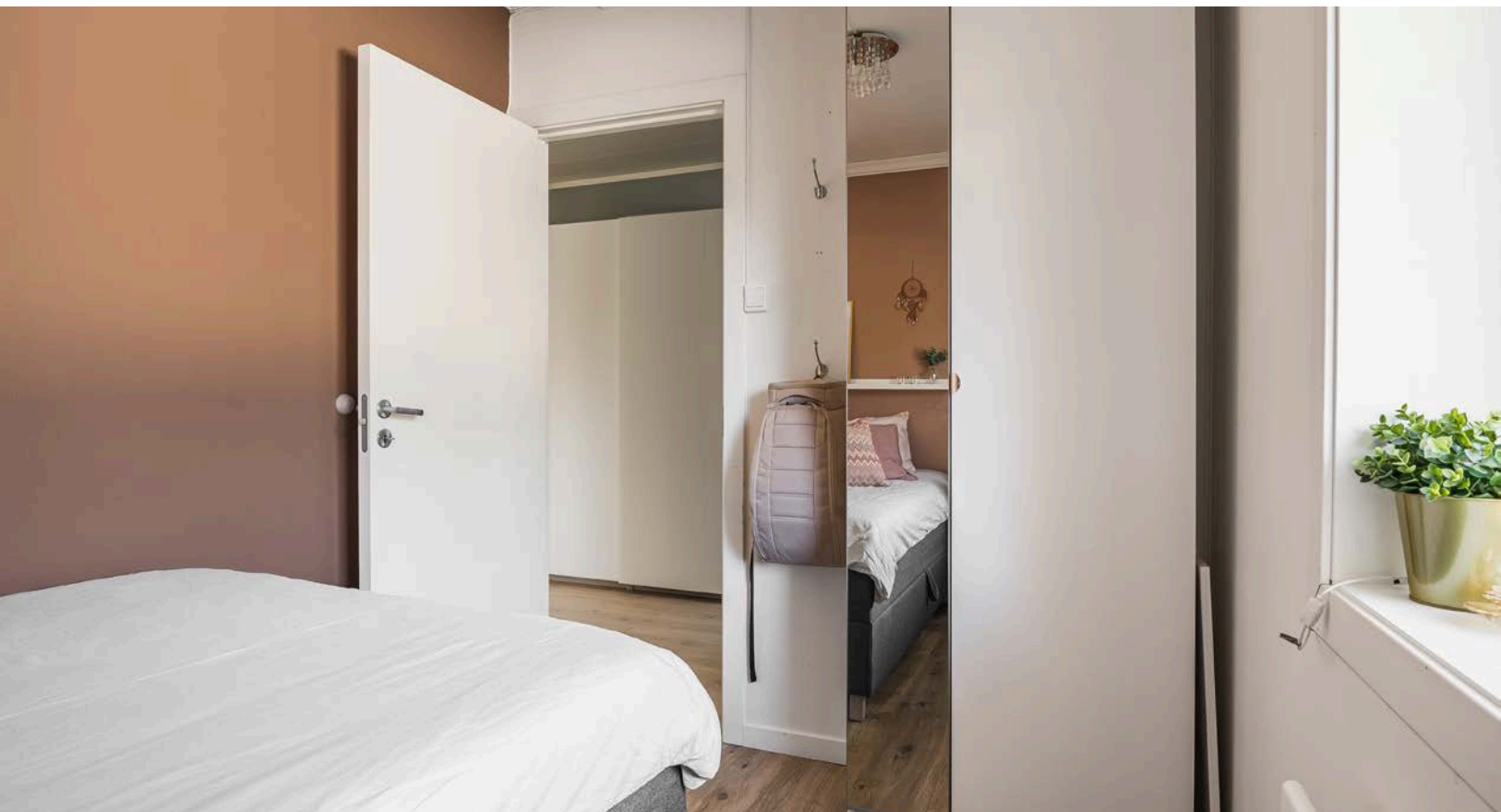
Soverom 2 er også et lyst og fint rom med god standard.



Soverommet har god standard med enstavs laminat på gulv og glatte lysmalte overflater kombinert med en fin varm farge.



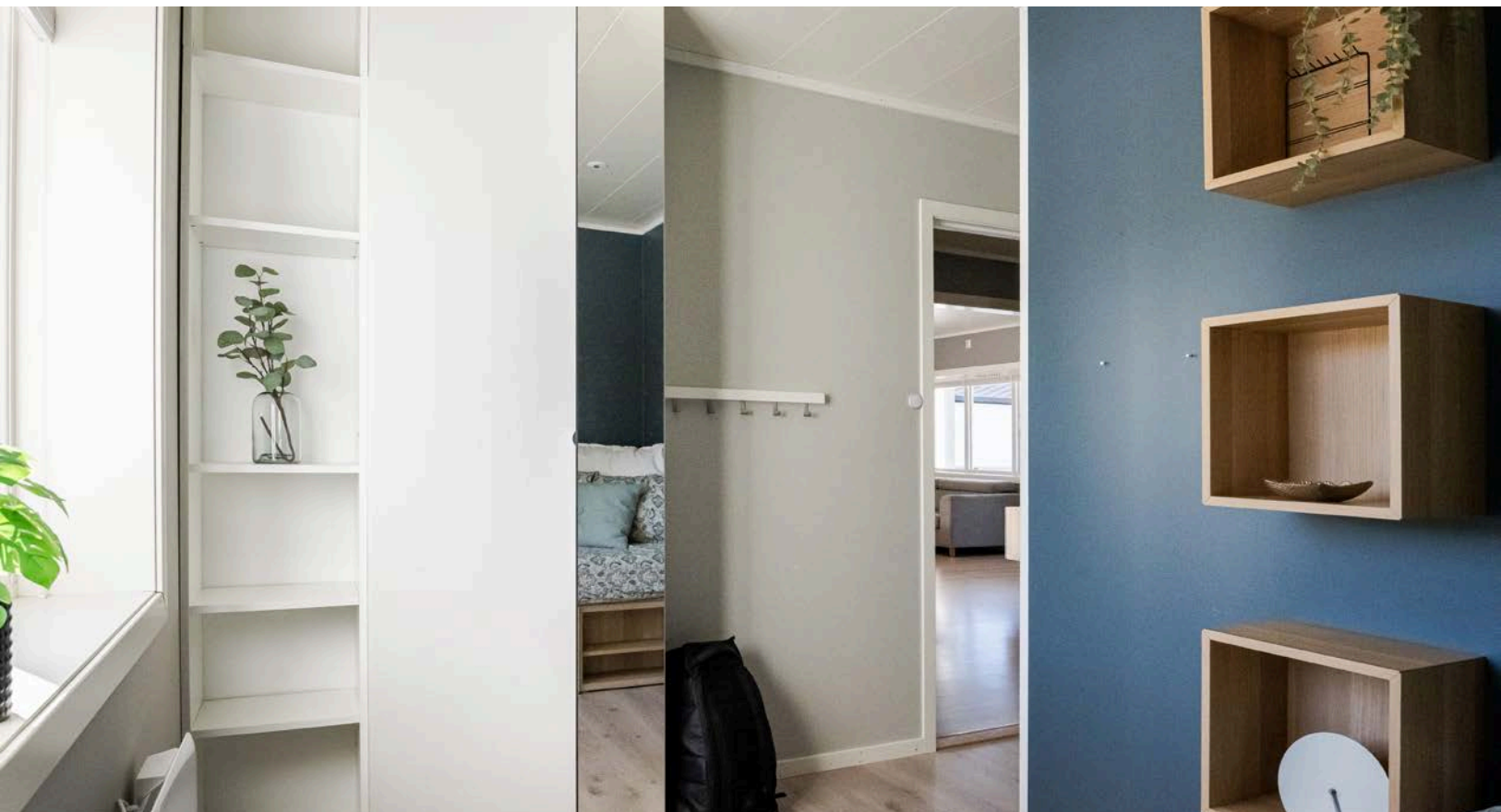
Alle vinduene i boligen har fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



På soverommet er det plass til dobbeltseng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er et flott rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. God og moderne standard med enstavs laminat på gulv, glatte overflater malt i innbydende farger og downlights i himlingen.



Det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Fra dette soverommet er det også adkomst til trapperom og kjelleren.



Soverommet har en praktisk plassbygget seng med oppbevaring under og integrerte stikkontakter.



Boligen har et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i 2012. Badet har tidløse fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk på yttervegg.



Lyst servantskap med heldekkende servant, speil med hylle og belysning over. Badet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Boligen har et praktisk vaskerom i kjelleren. Her er det innredning med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin.

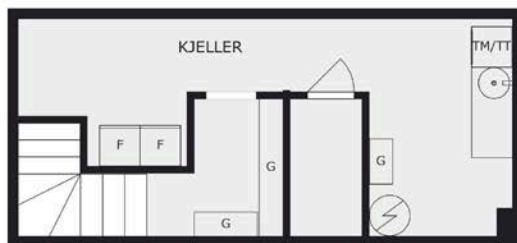
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Bjørnevegen 1 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

BRA: 138 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28386>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Ringmuren på inntilbygget garasje har store sprekker og har ikke kontakt med underlaget enkelte steder.

TG-3 satt på grunn av grunnmur i garasje.

Anbefalte tiltak

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

Ringmuren på garasjen bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

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

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Det registreres fuktskade i undertak på utsikk.

Vindski går helt ned til shingel og har råteskader.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Fuktskade må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Takstigen er en stige festet med kjetting rundt pipe, uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i tre trappen.
Betongtrapp manglende håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

Vaskerommet er åpent mot gang. Det er 5 cm høydeforskjell fra topp sluk til overgang til gang/vaskerom.
Ingen membran på gulv.
Vegger er kledd med baderomsplater ned til gulv.
Gulvlister er påsatt
Avtrekkskanal på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen med tilhørende boder er av ymse kvalitet.
Garasjen er isolert, men mangler kledning.
Betonggulvet har sprekker.
Det har vært lekkasje i taket. Undertak og shingel er bytette etter dette.
Gulv og fundamentering av boder er ukjent.
Svertesopp i tak på garasje og boder.
Skjært hull i tak på garasje for å lokalisere vannskade.

Anbefalte tiltak

Overnevnte feil og mangler bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsikring.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

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

Se også punkt Drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i kjeller

Karmer er værslitte i kjeller

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

TG-2 på grunn av vinduer i kjeller.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Loftet er isolert med blåseisolering, ingen synlig luftesjikt ved raft.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten over garasjen

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm, dette gjelder rundt oven i stue og i gang.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er utført kontroll av det lokale feiervesenet. Ingen merknader på ildsted og pipe.

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipebeslag er skadet.

Det er rennmerker fra sotluke i kjeller, noe som gir indikasjon på at pipebeslag ikke er tett.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget i kjeller er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Ingen klaffventiler på yttervegg i 1. etg

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Det er påsatt listverk av tre på gulvet.

Vaskerommet har ikke membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres ikke bruk av membran i rommet

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Eier opplyser om at det er kondens fra sistene som renner ned på gulvet

Indikasjon på fukt i gulv rundt wc

Anbefalte tiltak fukt

Årsak til kondens på wc må undersøkes nærmere.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Takhøyde kjeller måles til via 196 cm

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er over 10 år.

Bli byttet før salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kamilla Nymoen Skjærbæk**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Tom Andreas Lauritzen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**

Telefon: **41610876**

Firma: **Bjølseth Takst**

Epost: **Bjølsethtakst@gmail.com**

Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningsesakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

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.

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: **Bjørnevegen 1, 2406 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **13**

Bruksnr: **1107**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1966**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark i kjeller.

Støpte vegger i kjeller.

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg, støpt etasjeskiller til loft.

Utvendig vegger av lettklinker, betong og siporex

Takstoler av tre, etterisolert med blåseisolering

Huset har opprinnelig teglfasade, men er i dag kledd med panel utvendig.

Saltakskonstruksjon tekket med shingel.

Carport har pultak.

2-lags vinduer fra 2016 i 1. etg

Vinduer i kjeller fra byggeår.

Inntilbygget garasje og carport.

Kjeller har også adkomst fra utvendig via innbygget trapp.

Inntilbygget garasje og carport.

Garasje med støpt dekke.

Plater og mur på vegger

Plater i himling.

1 etg. har fått nye overflater innvendig de senere år.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Førøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av laminat, flis og betong

Vegger av plater og panel.

Himling av plater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter

Benkeplate i heltre nedfelt koketopp

og benkeplate i stål med stålkum.

Plater i benkerygg

Ettgreps blande batteri

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekovn, micro, oppvaskmaskin og koketopp

Plass for kjøleskap

Bad:

Gulv med fliser

Vegger med fliser

Himling av plater

Vaskerom i kjeller:

Plater på vegger som går helt ned til gulv og lister av treverk på gulv.

Det er ingen tettesjikt på gulvet.

TOMT:

Selveiertomt på ca 914 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING: varmepumpe, panelovner, varmekabler og ved.

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer.

Klaffventiler på vegger i kjeller.

Bad og vaskerom har mekaniske avtrekksvifter

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger på bygget, det er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarslere og brannslukker.

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

ØVRIGE BYGG:

Frittstående garasje med boder i bakkant.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Byttet vinduer i 1. etg	Nei
2016-2017	Kledning på hus og begge garasjene	Nei
2012	Badet er rehabilitert	Nei
2016	El-anlegget i 1. etg er byttet.	Ja
2020	Bygget carport	Nei
2010-2011	Nytt tak på frittstående garasje	Nei
2018	Terrasse	Nei
2016	Nye garasjeporter.	Nei
2018	Ny varmtvannsbereeder.	Nei
2016	Rehabilitering av pipe med stålør.	Ja
2009-2010	Nytt kjøkken.	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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	138	105	33	0	35
Garasje	37	37	0	0	0
Totalt m²	175	142	33	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	23	23	0	0	0
1. etasje	115	82	33	0	35
Totalt m²	138	105	33	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	23	18	5	Gang, vaskerom	Boder
1. etasje	82	82	0	Gang, Sov1, sov 2, sov 3, bad og kjøkken	Garasje og carport.
Totalt m²	105	100	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37	0	0	0
Totalt m²	37	37	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		Garasje og boder.
Totalt m²	37	0	37		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløp uten utkast.



Manglende fuktsikring

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med delevis kjeller	
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuktsikring.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

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

Grunnmur med kjeller.
Kjeller på deler av bygget.
Det er støpt plate der det ikke er kjeller.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.
Ringmuren på inntilbygget garasje har store sprekker og har ikke kontakt med underlaget enkelte steder.
TG-3 satt på grunn av grunnmur i garasje.

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.
Ringmuren på garasjen bør utbedres.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**



Manglende grunnmur på garasje.



Manglende grunnmur på garasje.



Sprekker i grunnmur.

KAST



Sprekker i grunnmur på garasjen.

6.3 Rom under terreng



Salt/kalk utslag på grunnmur i kjeller.

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjeller med gang, boder og vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
Se også punkt Drenering.	

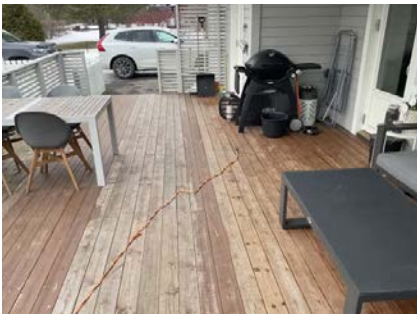


Fuktmåling i påforet vegg.

6.4 Balkong, terrasse, plattig



Rekkverk.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse av tre. Rekkverk av tre med liggende speiler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-2
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	



Terrasse.

6.5 Vinduer og dører



Vindu i 1. etg



Sprekk i vindu.



Værslitt vindu.

Beskrivelse

Vinduer i kjeller fra byggeår.
 Vinduer i 1. etg fra 2016, kjøkken fra 2009
 Garasjevindu fra byggeår
 Ytterdør i tre med glass.
 Balkongdør i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer 1. etg er byttet i 2016

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass i kjeller

Karmen er værslitte i kjeller

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

TG-2 på grunn av vinduer i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.



Ytterdør.



Balkongdør.

KAST

6.6 Yttervegger



Utslag av kvae.

Type fasade

Liggende kledning

Liggende trekledning over grunnmur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Huset er kledd opp igjen utvendig i 2016-2017

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei



Sprekker i panel.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Enkelte sprekker i panel og noe utslag av kvae i kvister.

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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft.
Etterisolert uten gangbart gulv
Befaringen begrenser seg fra luke i gavl

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.
Loftet er isolert med blåseisolering, ingen synlig luftesjikt ved raft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.



Loft.

6.8 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløp.



Frostspreg i nedløp.

Type	Aluminium
Renner og nedløp av aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

U
TAKKAST

6.9 Takkonstruksjon



Svank i tak over garasjen.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak og pulttak	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



Tak.

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten over garasjen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.10 Takteking



Mose.



Mose.



Lekkasje i tak.

Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

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

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Det registreres fuktskade i undertak på utsikk.

Vindski går helt ned til shingel og har råteskader.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Fuktskade må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Skade på beslag og shingel rundt pipe.

SKAST



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Vindskie går ned til shingel.

TKAST

6.11 Utstyr på tak



Takstige.



Takstige.

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Takstigen er en stige festet med kjetting rundt pipe, uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Betongdekke i kjeller og 1. etg.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm, dette gjelder rundt oven i stue og i gang.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Tegl pipe med innsatt stålrør

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn plassert i stue

Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Rennermerker etter sot fra sotluke.

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 innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er utført kontroll av det lokale feiervesenet. Ingen merknader på ildsted og pipe.

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipebeslag er skadet.

Det er rennermerker fra sotluke i kjeller, noe som gir indikasjon på at pipebeslag ikke er tett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Salt/kalkutslag på pipe i kjeller.



Ildsted.

KAST

6.14 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter
 Benkeplate i heltre nedfelt koketopp
 og benkeplate i stål
 Hel benkeplate i stål med kum
 Plater i benkerygg
 Ettgreps blande batteri
 Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin stekovn Micro og oppvaskmaskin koketopp
 Plass for kjøleskap

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Avtrekk over koketopp med avtrekk på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet

UT

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Takhøyde kjeller måles til via 196 cm

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

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

Brannslukker er over 10 år.

Bli byttet før salg.

6.16 Trapp



Trapp innvendig.

Beskrivelse

Åpen tretrapp innvendig.
Betongtrapp fra utvendig til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i tre trappen.
Betongtrapp manglende håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Trapp fra utvendig ned til kjeller.

KAST

6.17 Avløpsrør



Avløp i kjeller.

Type avløpsrør	Støpejern
Støpejern og noe plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk



Sikringskap i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele anlegget i 1. etg er nytt i senere år. I kjeller er deler av anlegget er byttet de senere år	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkynndig 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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget i kjeller er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

6.20 Varmesentral



Varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe

Luft luft varmpumpe montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Montert 2014

Når var siste service på anlegget?

Februar 2025

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

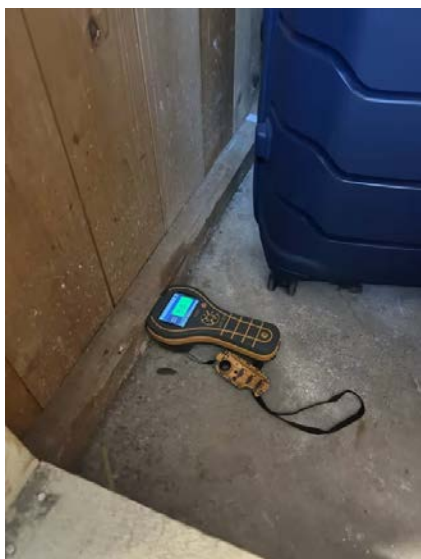
6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventiler i vinduer og ventiler i vegger i kjeller.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ingen klaffventiler på yttervegg i 1. etg	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.23 Våtrom: Vaskerom kjeller



Sluk i vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Betong på gulv Plater på vegger Plater i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Vaskerommet er åpent mot gang. Det er 5 cm høydeforskjell fra topp sluk til overgang til gang/vaskerom. Ingen membran på gulv. Vegger er kledd med baderomsplater ned til gulv. Gulvlister er påsatt Avtrekkskanal på yttervegg	

Fuktmåling i tilstøtende rom.



Vaskerom.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Støpejern

Støpejernsluk

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Det er påsatt listverk av tre på gulvet.

Vaskerommet har ikke membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin
Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av fukt

TG-1

Vegg mot vaskerom er ikke kledd på baksiden. Fuktmåling er foretatt i denne vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.24 Våtrom: Bad 1. etg

Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser
Vegger med fliser
Himling av plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er rehabilitert i 2012

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

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

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

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

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Bad.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres ikke bruk av membran i rommet

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og skap.
Speil over innredning med lys
Innfellbare dusjdører med Vegghengt dusjgarnityr
Gulvstående wc

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Eier opplyser om at det er kondens fra sistene som renner ned på gulvet

Indikasjon på fukt i golv rundt wc

Anbefalte tiltak fukt

Årsak til kondens på wc må undersøkes nærmere.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

OPPTAKST

6.25 Øvrig: Garasje



Garasje.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark.
Boder med diverse gulv og fundamentering.
Bindingsverk med liggende kledning
Saltakskonstruksjon tekket med shingel
Elektrisk leddport.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Garasjen med tilhørende boder er av ymse kvalitet.
Garasjen er isolert, men mangler kledning.
Betonggulvet har sprekker.
Det har vært lekkasje i taket. Undertak og shingel er bytette etter dette.
Gulv og fundamentering av boder er ukjent.
Svertesopp i tak på garasje og boder.
Skjært hull i tak på garasje for å lokalisere vannskade.



Port

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte feil og mangler bør utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Sverte/muggsopp i taket.

TKAST



Hull i tak.



Sverte/muggsopp i taket.

KAST



Gulv

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamilla Nymoen Skjærbæk	Tom Lauritzen
Gateadresse	
Bjørnevegen 1	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250049

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye fliser på gulv og vegger 2012 Megaflex smøremembran 3 lag i våtsone og gulv. 2 lag på resterende vegg. Varmekabler i gulv.
Arbeid utført av	Jan Vestli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Smøremembran, nytt sluk og avløp på servant i 2012
-------------	--

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

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	kondens/lekkasje på tak på frittstående garasje grunnet gamle takplater. Utbedret med nytt undertak og takshingel 2012
-------------	--

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	Fyringsforbud - utbedret med stålpipe innvendig i eksisterende pipe i 2014. Avvik lukket og godkjent.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe nivåforskjeller på gulv i boligen. Gulvene er ikke avrettet siden byggeår.
-------------	--

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	Montering av nytt sikringsskap, samt tilkobling av nytt el opplegg i sør-delen av huset.
Arbeid utført av	Edwardsen elektro as

Filer

[1Sluttkontroll R1.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektriske anlegg 2014
-------------	------------------------------------

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Oppføring av carport, kledning av hus og garasje samt bygging av terrasse er utført av egeninnsats/ufaglært.
--
- 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

Kledning av hus og garasje samt bygging av terrasse er utført av egeninnsats/ufaglært. 2016-2018
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1211250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Nymoens Skjærbæk	622fb023ea6dd970404230 932ac58d7dada4b739	24.02.2025 19:39:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Andreas Lauritzen	fd2920045c78a31bd8f8202 d77e10873cf223013	24.02.2025 19:40:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250049

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

Nabolagsprofil

Bjørnevegen 1 - Nabolaget Texas/Travbanen - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Svartbekkvegen Linje 804	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	23 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	16 min 1.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 2.9 km
Terningen Arena	13 min
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Elverum	5 min
Uno-X Elverum	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

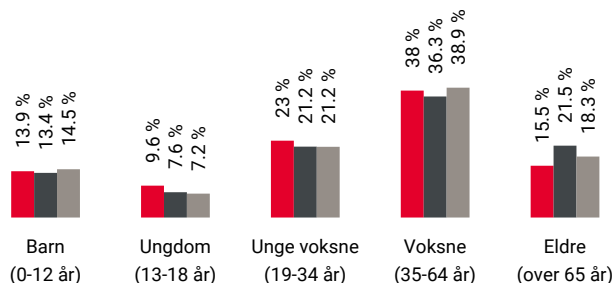
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Texas/Travbanen	785	349
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 3.6 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...) 120 barn	7 min 4.2 km

Dagligvare

Kiwi Grindalsmoen PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Elgen Post i butikk	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 86/100



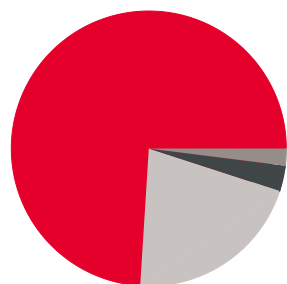
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Bakkevn. ball-plass Ballspill	12 min	0.9 km
	Terningen arena Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min	1.1 km
	Family Sports Club Terningen Arena	13 min	
	Sprek365 Elverum	5 min	

Boligmasse

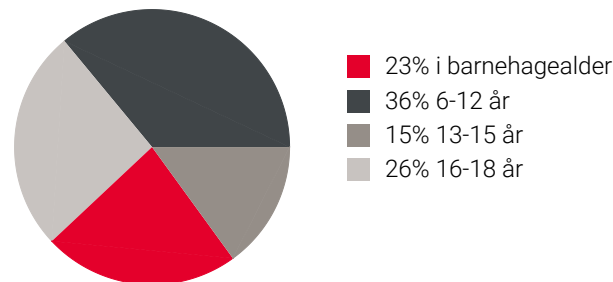


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	5 min
	Apotek 1 Elverum	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

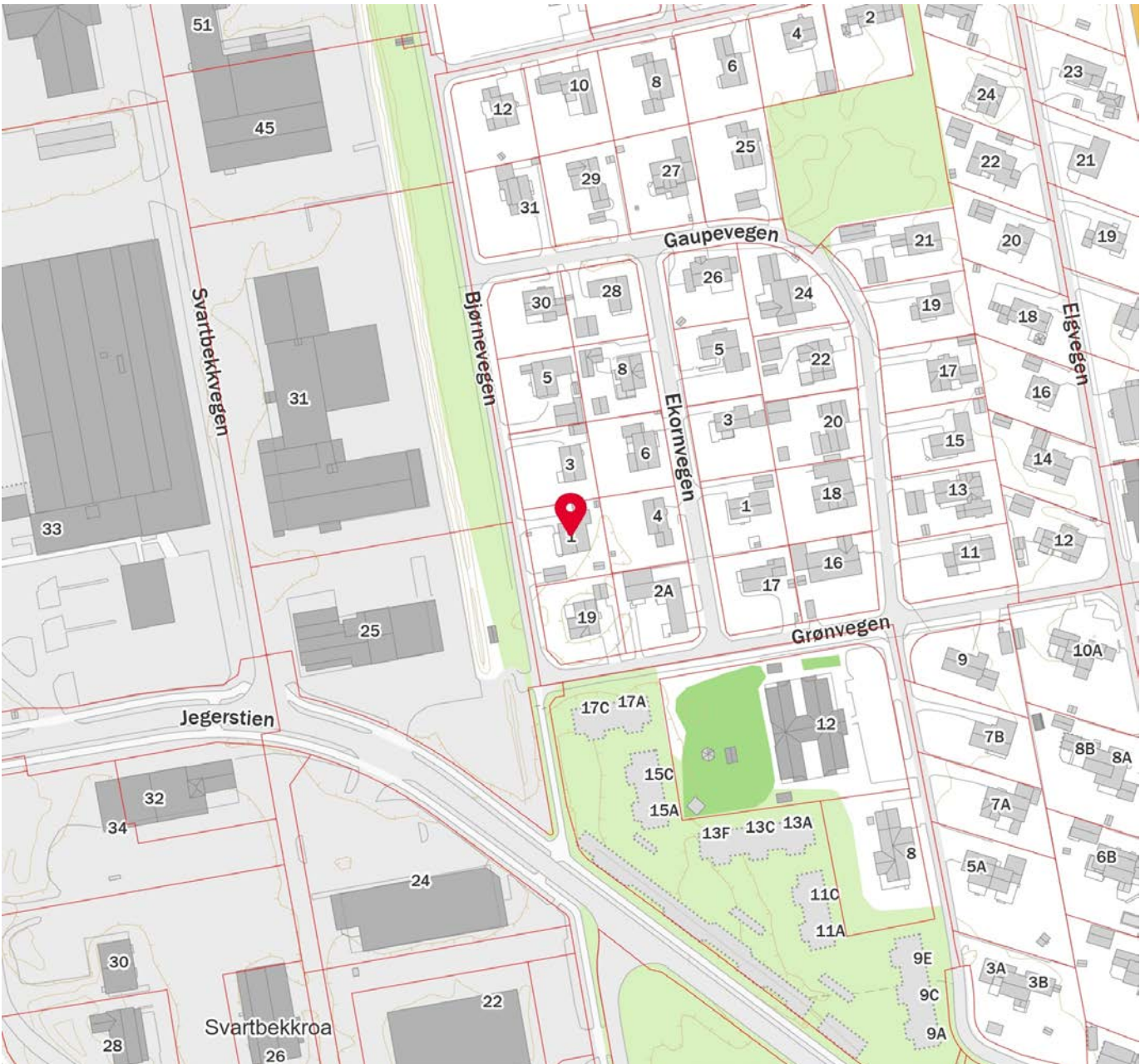
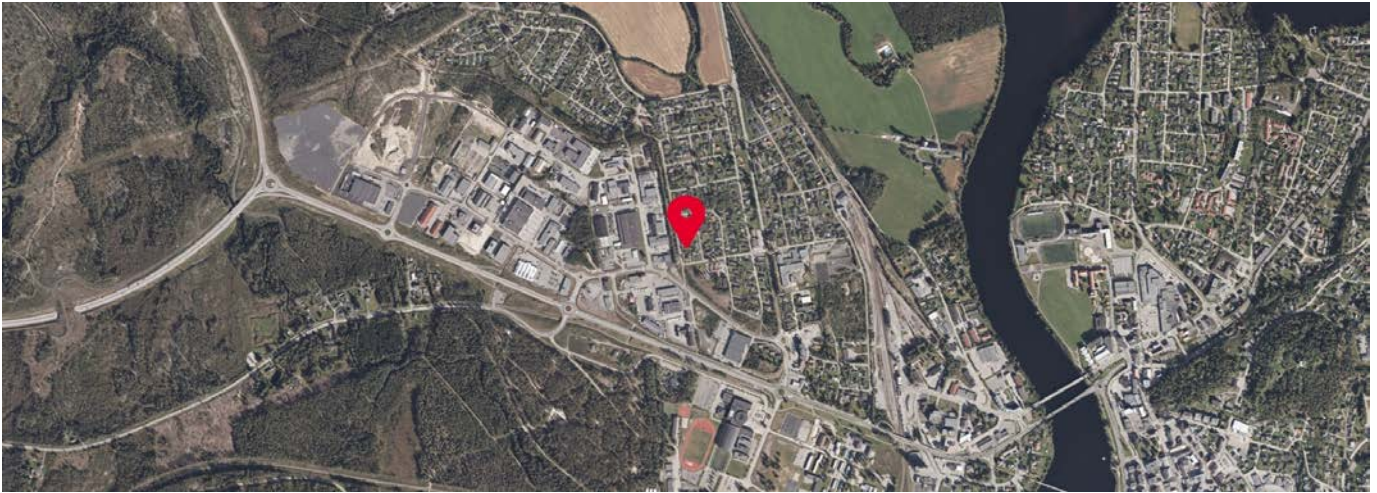



0% 45%

- Texas/Travbanen
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørnevegen 1
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum**Telefon:** 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre