

aktiv.



Mastmovegen 32, 2414 ELVERUM

**Koselig og velholdt eiendom høyt i
Fjeldsetlia m/en fantastisk
hageidyll. Helhetlig og fin bolig.
Garasje m/isolert bod**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 89 990,-
Total ink omk.: Kr 3 639 990,-
Selger: Jan Sveen
Berit Mømb Sveen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 183/228 kvm
Tomtstr.: 1205 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 669
Oppdragsnr.: 1211240312

Ditt nye familiehjem?

Velkommen til Mastmovegen 32 og denne flotte eiendommen beliggende høyt i Fjeldsetlia.

Eiendommen er solrik, har en unik og særdeles idyllisk hage og ligger med friareal og Svartholtet med turstier/skiløyper rett utenfor.

Boligen har blitt godt ivaretatt av selger og har en god planløsning med luftige dagligrom og tilbaketrukne soverom. Huset har rikelig med innlys og inneholder bl.a. 3 soverom, bad, toalettrom, stor hall, vaskerom og en koselig stue i vinkel med dels åpen løsning til kjøkken. Dobbelgarasje m/isolert bod nær inngangsparti.

Den fantastiske hagen har fine uteområder og sol fra morgen til kveld. Kort vei til buss, dagligvarebutikk, barnehager/skoler og sentrum. En eiendom for både små og store familier som bør oppleves.

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	94
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 77 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 57 m² Trapperom, gang, mellomgang, bad, stue og bakestue.

1. etasje: BRA-i: 126 m² Vindfang, gang, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, spisestue, og stue

TBA (terrasse- og balkongareal)

1. etasje: 77 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 45 m² Garasje med isolert snekkerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bruksendringer i kjeller.

Anbefaler ytterligere undersøkelser

Innhold

Boligen er på ett plan + kjeller og inneholder:

1. etasje: Overbygd inngangsparti med tilknyttet stor terrasseplattning, entre med trappegang til kjeller, hall, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken med dels åpen løsning til stue i vinkel med utgang til terrasse med pergola, vaskerom,

Kjeller: Gang, matbod, gang med garderobe, bad, fyrrom, innredet rom avdelt med eget bakstrom. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Frittstående og stor dobbelgarasje med isolert snekkerbod i bakkant.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 205 m². Dette er en helt fantastisk koselig og pent opparbeidet eiendom som bør oppleves! Tomten ligger tilnærmet øverst i Fjeldsetlia med terrasse mot sørvest og nordøst - her kan du kose deg ute i solen hele dagen. Eiendommens velfriserte hage gir en unik og idyllisk tomt med fine soner for utekos. Her er det epletrær, drivhus og bærbusker på fremsiden, samt flere plantekasser på terrasse hvor det er plantet sukkererter/grønnsaker og urter du kan plukke utover sesongen. Her ute er et også et koselig klestørkestativ. Ved endevegg er det bl.a druetre. Ellers har hagen en gjennomtenkt beplantning med blomster, hekk og prydbusker som skaper et pent og koselig inntrykk. Terrassen i forlengelse med inngangsparti har fin morgensol og rom for flere sittegrupper. Terrasse med adkomst fra stuen er lun og privat med pergola, klatreplante som luner/skjermer og flere typer blomster som bugner og skaper et herlig uterom. Det er laget en hyggelig portal ut mot friareal med port. Ellers er innkjøringen asfaltert og har belegningsstein som avslutning på begge sider. Garasje er plassert tett inntil tomtegrensen mot friareal og nabo på baksiden av huset. Noe areal mot inngangsparti med belegningsstein, samt håndplukket rullestein mellom garasje og hage. I tillegg er det steinbelagte områder og heller ved terrasse mot sørvest. Gjerde rundt deler av tomten.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og luftig til i et familievennlig og veletablert boligområde nærmest helt øverst i populære Fjeldsetlia. Her bor du på en solrik og idyllisk opparbeidet tomt med marka og friområder rett utenfor. Eiendommens nærhet til marka i Svarholtet gjør at du enkelt kan ta på løpesko i gangen og nyte godt av et stort nettverk av myke skogsstier i Svarholtet eller ta med de minste i familien på en koselig rusletur i skogens fred og ro. Svarholtet er kjent som et yndet sted for både tur, trenings- og sykkelentusiaster. På vinterstid er det et rikt nettverk av skiløyper som strekker seg innover skogen. Her går den mest populære turen til Svenkerudvollen med betjent hytte i sesong som selger kaffe, kakao og vafler.

Fra boligen er det kun ca 2 km til Elverum sentrum hvor man finner byfasiliteter med kjøpesentre, kafeer, restauranter, kino, svømmehall og bibliotek, samt alle øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til Frydenlund barneskole, Elverum videregående skole og det ligger flere barnehager i bydelen. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun ca 500 m fra boligen. Denne har post og utvidet åpningstider i hverdagene.

Ønsker du å benytte deg av bybuss til sentrum og øvrige bydeler ligger det flere busstopp like ved boligen. Bybussen har forbindelse til bl.a. skysstasjonen med daglige avganger til Hamar/Gjøvik og Oslo. I tillegg er det forbindelse som enkelt tar deg til Terningmoen og Terningen Arena.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av murt lettklinkerblokker. Opplyst støpte kjellergulv. Etasjeskille et er trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltakkkonstruksjon i tre med fabrikkfremstilte frittstående tretakstoler tekket med pappshingel. Ildsted tilknyttet til løps teglpipe. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Bygningsdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Drenering: Det er ikke etablert grunnmursplast rundt deler av boligen. Det registreres manglende topplist. Det registreres grunnmursplast ved deler av grunnmur mot nord. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak - Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

* Kryp kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Men fremstår som tørr. Det registreres ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjon.

Det registreres materialer liggende i krypkjeller. Anbefalte tiltak - Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på

* Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellervegg. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved fyrrom som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Anbefalte tiltak - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

* Balkong, terrasse, platting: Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk ved terrasse fremstår noe dårlig festet. Noe slitasje som følge av alder ved bjelker ved balkong. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillt 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. Overflatebehandling av terrassebord må påregnes. Lettklinkerblokker ved terrasse mot øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

* Vinduer og dører: Det registreres punktert glass ved kjellervinduer. Det registreres misfarging på innvendige karmene og foringer, trolig pga. kondens i kjeller. Dugg mellom glass registreres. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Terrassedør med justeringsbehov. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Anbefalte tiltak - Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Etablere avstand mellom omramming og vannbrett må påregnes

* Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres enkelte steder værslitt/oppsprukket trekledning. Endevendende anbefales behandlet. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

- * Loft (konstruksjonsbygging): Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer på loft. Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Kan til fordel justere isolasjonen litt mot raft. Anbefalte tiltak - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Fuktskjolder må holdes under oppsyn.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert stedvis buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Anbefalte tiltak - Utbedring av skader på nedløpsrør må påregnes.
- * Taktekking: Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Må fjernes som et vedlikeholdstiltak. Det er observert mindre rustdannelse på beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Flere kjellergulv med skjevheter. Ved belastning registreres mindre rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Anbefalte tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
- * Ildsted/skorstein: Det er registrert mindre rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt mangler, eier opplyser om at denne foreligger.
- * Kjøkken: Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Anbefalte tiltak overflater og innredning - Komfyrvakt må etableres i forhold til krav
- * Toalettrom: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det registreres sprekker ved tregulv og fuktskjolder bak toalett. Ingen forhøyde verdier ble målt. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefalte tiltak - Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

* Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.

* Vannledninger: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved himling i kjellergang. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres irr på flere koblinger. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av kjøkken. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak - Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

* Vannbåren varme: Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres irr og rust ved rørkoblinger. Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eier opplyser om at en radiator i stue ikke kan stenges helt. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget

* Varmesentral: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Eier opplyser at fyrkjele er tilpasset biobrensel, men ingen dokumentasjon er framlagt. Det registreres irr på koblinger. Ingen opplysninger om problemer med anlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anbefalte tiltak - For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Anbefalte tiltak - Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering

* Våtrom - bad 1. etg: Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Stedvis flate partier. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Ukjent vedrørende behandling av vindu i våtsonen. Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

* Øvrig - innvendige overflater: Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

- * Vaskerom: Det registreres fuktskjolder i himling ved takventil. Det er manglende oppbrett rund rørgjennomføring til radiator. Det registreres ikke belegg under klemring ved sluk. Tettheten er derfor usikker.
- Ukjent vedrørende behandling av vegger i våtsoner. Lokal utbedring rund rørgjennomføringer må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
- * Radon: Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

- * Våtrom i kjeller: Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er indikert fuktighet ved måling mot vegg og gulv. Anbefalte tiltak - Badet må totalrenoveres. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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

- * Når kjøpte du boligen? År 2008
- * Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: YC pusset opp bad før 2008 Arbeid utført av: YC as Elverum
- * Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja Beskrivelse: Vi antar det
- * Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja Beskrivelse: Det ser ut som det er montert\grunnmurplate på en del av kjelleren Det er ikke antydning til fukt innv. i kjellet
- * Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Er noe maur ute. Ikke hatt noe inne.
- * Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært Beskrivelse: Nye oljetanker til oljefyr ifm. overgang til Bioolje. Arbeid utført av: Elverum Rørservice
- * Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Oljefyr og El-anlegg.
- * Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad Beskrivelse: Jan Sveen har innehatt entreprenørgodkjenning A og B, C2 og D2 inntil pensjon. Arbeid utført av: Jan Sveen
- * Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Inndeling av div. rom i kjeller. Disse var ikke innredet ved overtagelse 2008
- * Tilleggs kommentar: Vikingbygg satte opp garasje i 2009. Dette har vi papirer på.

Standard

Opprinnelig Hetlandhus ferdigstilt i 1973. Selger har bygget ny garasje med snekkerbod i 2009. Huset oppleves som ivaretatt og har nyere oppgraderinger (se under).

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av laminat, parkett, betong, og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater, tapet og gips.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

Selger opplyser om følgende oppussing/oppgraderinger:

2013 Oppgradering av overflater.

2013 Nytt kjøkkeninnredning.

2009 Bygget ny garasje med isolert snekkerbod.

2014 Utvidelse av terrasse mot vest.

Innbo og løsøre

Sofa på soverom 2 medfølger.

Taklamper i stue medfølger ikke.

Bakstbord og utstyr i kjellerrom medfølger. Takke medfølger ikke.

Utstyr som står i snekkerbod/garasje medfølger.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Frittliggende dobbelgarasje med automatisk portåpner. Isolert og romslig snekkerbod i bakkant. Innlagt strøm.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Feiing ble utført siste gang i 2021. Tilsyn ble sist gang utført i 2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Energi

Oppvarming

Boligens primæroppvarming er med ombygget oljefyr tilknyttet radiatorer og forbruksvann, samt elektrisitet og vedfyring.

Det er montert en moderne peisinnsetts i stue. Ved bad i 1. etasje og i halve entre er det elektrisk gulvvarme.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 22 536,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt vann- og avløpsgebyr etter areal. Opplyst at eiendommen har vannmåler.

Renovasjon utgjør kr 5 030,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 072,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(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 1 097 693,- per 31/12-2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 171 232,- per 31/12-2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 669 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.09.1971 - Dokumentnr: 4366 - Forbud mot næringsvirksomhet

18.09.1971 - Dokumentnr: 4366 - Erklæring/avtale - Bestemmelser om veg/vann/elektriske ledninger mv.

05.05.1971 - Dokumentnr: 2006 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3420 Gnr:30 Bnr:596

14.11.2005 - Dokumentnr: 8065 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0427 Gnr:30 Bnr:770

01.01.2020 - Dokumentnr: 1425636 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0427 Gnr:30 Bnr:669

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen i 1973. Det er i denne anmerket mangler i forhold til puss på ur utvendig, trapp for inngang til vaskerom og trapp til terrasse, oppfylling for terrasse, takstige og stige til adkomst tak. Det er utstedt ferdigattest på garasje i 2009.

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 innredet kjelleretasje med bad, garderoberom og bakstrom/innredet rom definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

I tillegg er det gjort fasadeendring med å fjerne tre vinduer på endevegg i stue og ett stuevindu mot terrasse. Boligen har kledd inn tidligere trapp og forlenget overbygg ved inngangsparti. Det er ukjent om det er søkt om fasadeendring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har innkjøring fra kommunal veg.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er registrert vannmåler på adresse. Gebyrene avregnes etter areal.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fjeldset, Fjeldsetlia, fra 1986.

Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse mv. Eiendommen omfattes av kommunedelplanen for Elverum byområde - Byplan 2030, hvor eiendommen er avsatt/ utnyttet til boligbebyggelse, nåværende og grønnstruktur. Tomten grenser til friareal langs innkjøring.

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 1 bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt for denne 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

88 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

89 990 Omkostninger totalt

105 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 639 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 655 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 657 890 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke innhenting av opplysninger kr. 12 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 13 900,-, oppgjørsgebyr kr 5 250,- markedspakke kr. 15 300,- og visninger kr 1 500, - pr stk. Alle beløp er inkl. mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

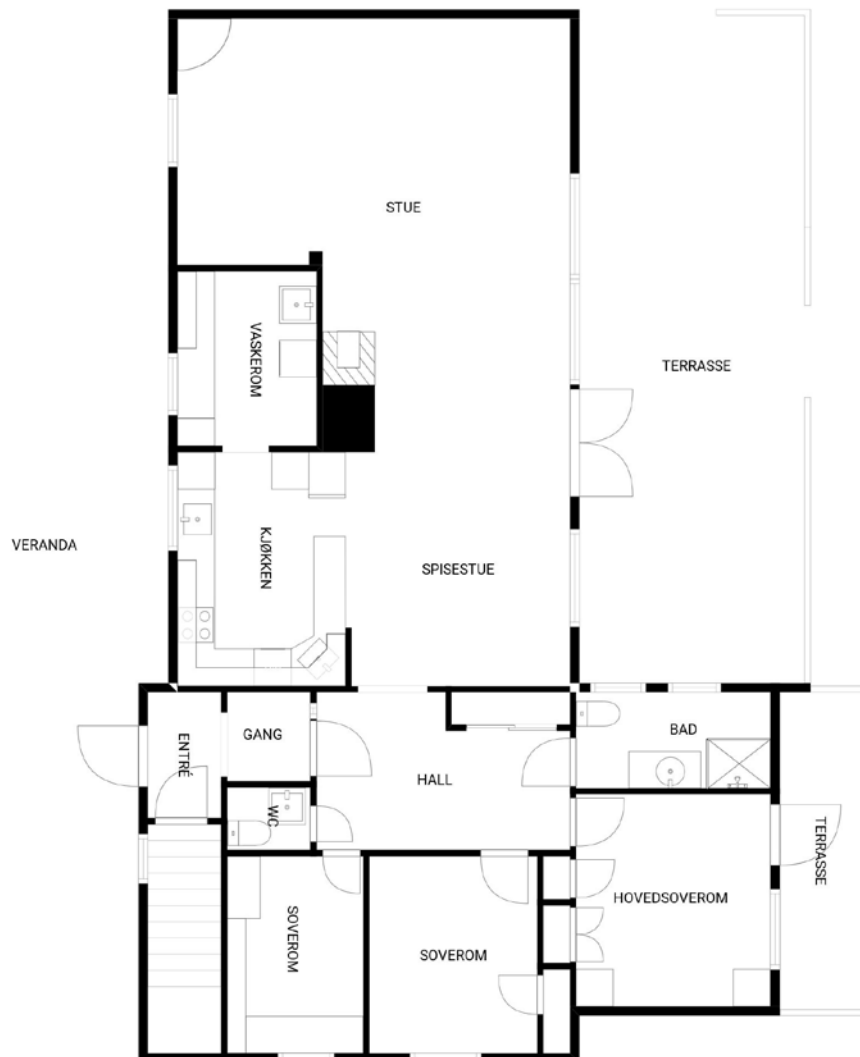
2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

13.08.2024

Velkommen hjem



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Mastmovegen 32 og denne idylliske eiendommen med god beliggenhet høyt i terrenget.



Eiendommen har en idyllisk hage som bør oppleves. Her har selger lagt et godt grunnlag for videreføring av boligens historie.



Hjemmet har sol hele dagen og noe utsikt mot Nordhøe. Hele eiendommen oppleves som velholdt og ivaretatt opp gjennom årene.



Hageidyll på fremsiden av huset med inngangsparti og terrasse.



Ved inngangsparti er det en skjermet hage og en stor terrassedel med plantekasser som skjermer for innsyn. Uterommet har god plass for utemøbler for kos og hygge i morgensolen.



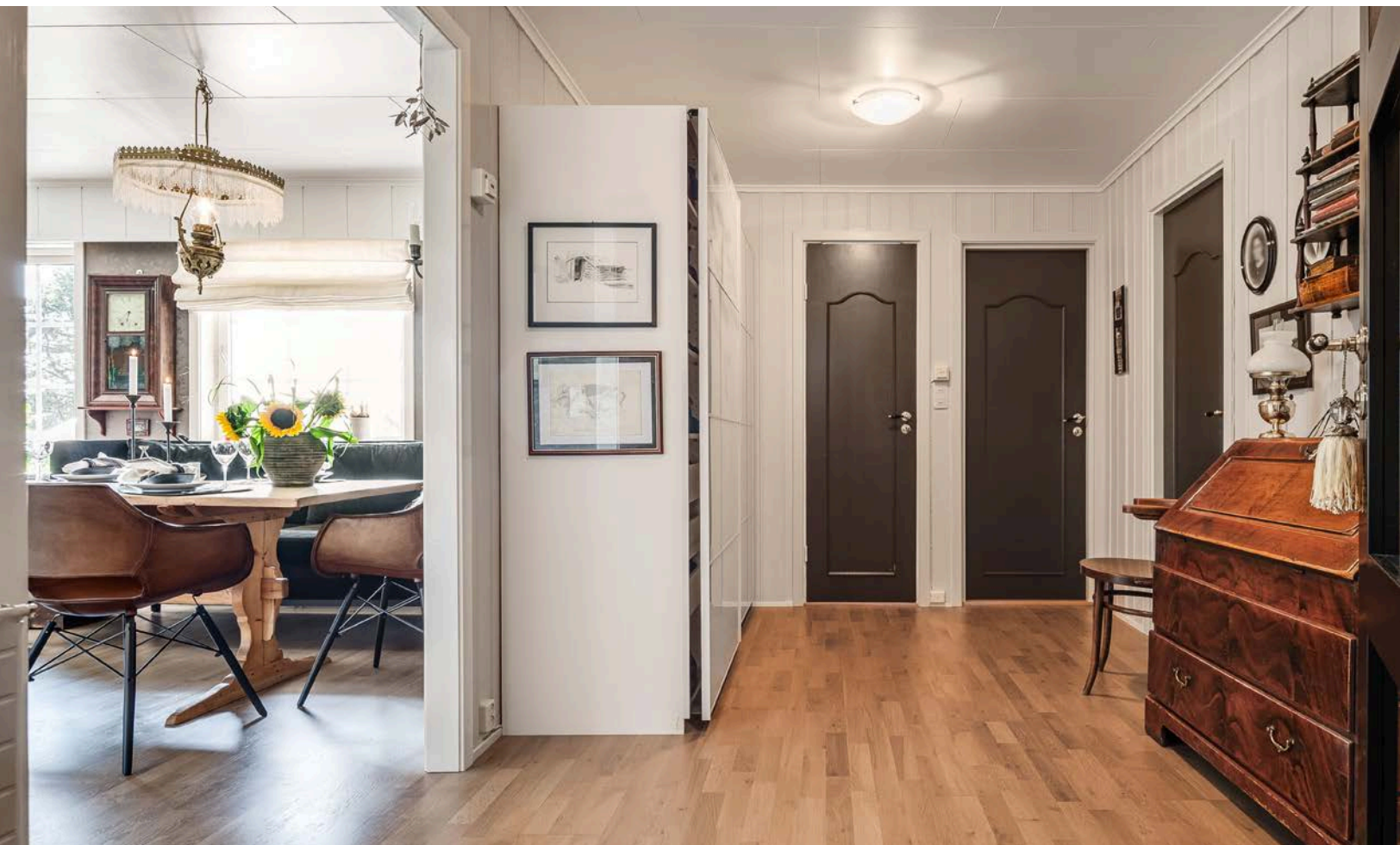
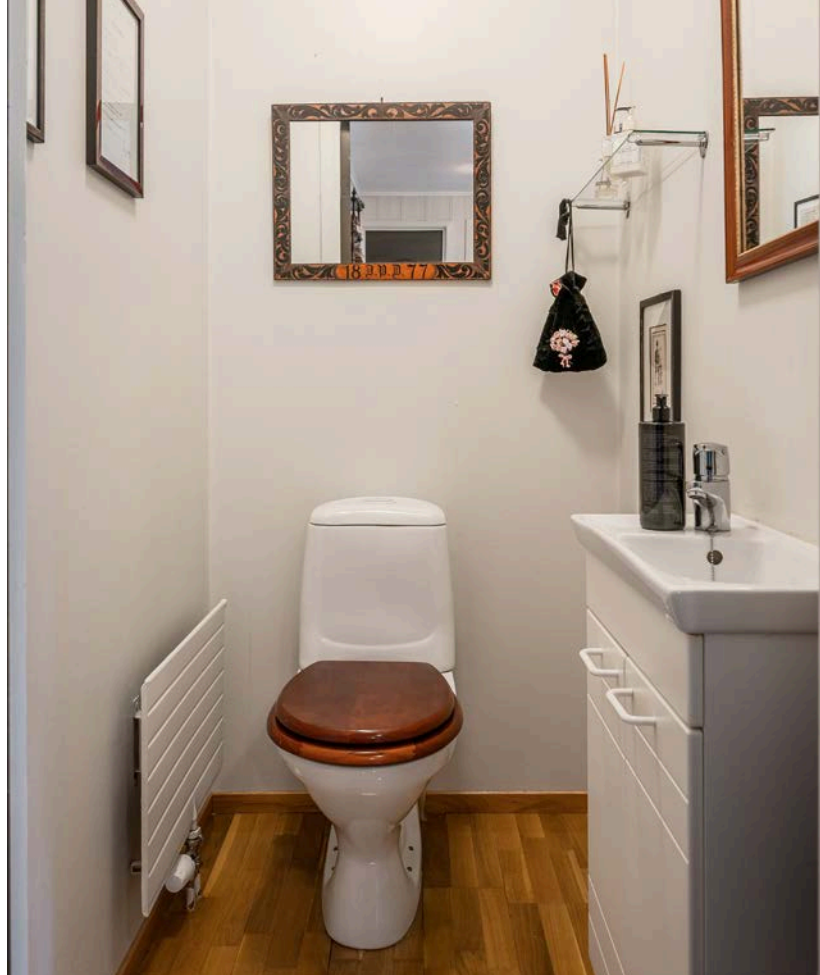
Hagen er en opplevelse i seg selv med sine mange forskjellige busker med både frukt, bær og grønnsaker. Huset har overbygd inngangsparti med downlights i tak.



Velkommen inn! Hjemmet har en hyggelig elkomst med pene fliser i yttergang hvor det er varme i halve gulvet, samt halvtrapp opp til gang. Det er god omklingsplass i rommet og mulighet for å henge av seg yttertøy og sko

Innenfor gangen er det en romslig hall med stor skyvedørgarderobe. Her er det adkomst til bad, 3 soverom og toalettrom. Dels åpen løsning mot stue gir god romfølelse og innlys fra vinduene i stuen.

Toalettrommet har lysmalte vegger, samt lakkert parkett på gulv. Nyere innredning med heldekkende servant på underskap. Gulvmontert wc.



Badet ligger nært soverommene og med adkomst fra hallen.

Her er det varmekabler i gulv som gir et lunt rom. Smart håndklettørker montert på vegg. Det er en klassisk innredning i rommet med heldekkende servant på underskap, samt speil med belysning over.

Dushjørne har glassvegg med takdusj/håndusj. I rommet er det også gulvmontert WC.





Boligens stue i vinkel har en lys og trivelig atmosfære og mange muligheter for å innrede etter eget ønsket og behov. De store vindusflatene mot sørvest og ett mot øst gir rikelig med lysinnslipp.



Et herlig stuerom for avslapping og hygge.



I stuen er det montert varmepumpe i stuen som vil



bidra til en jevn og lun innetemperatur.



I dag er stuen innredet med en romslig sofagruppe foran tv'n. Det er lagt nyere parkett i hele stuen og hall i samme utførelse som gir fin helhet. Hjemmet oppleves som lyst og behagelig med sine samstemte farge- og materialvalg i dagligrommene.

Nær kjøkkenet er det i dag en stor spisestue med god plass for både familie og venner.

Den åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til fine sosiale soner.

Spisestuedel og kjøkken har en flott tapet på vegger.





Kjøkkenet er godt plassert i hjemmet og har en koselig frokostplass ved barløsningen mot stuen.



Innredningen i høyglans har godt med skuffer og skap, samt takhøye overskap som bidrar til ekstra oppbevaringsplass. Merk også den store benkeplaten som gir fine arbeidsflater.



Over benkeplaten er det beskyttelse mot tapeten som gir lettstelte overflater og et pent preg.



Innenfor kjøkkenet ligger et romslig vaskerom med adkomst via skyvedør i glass. Vaskerommet har lik innredning i høyglans som på kjøkken og god plass for klestørk. Det er også adkomst til loft fra vaskerommet.



Hovedsoverommet har god størrelse og har utgang til balkong. Rommet har god plass for dobbeltseng og kommoder. Garderobe langs en vegg, samt skap over seng.



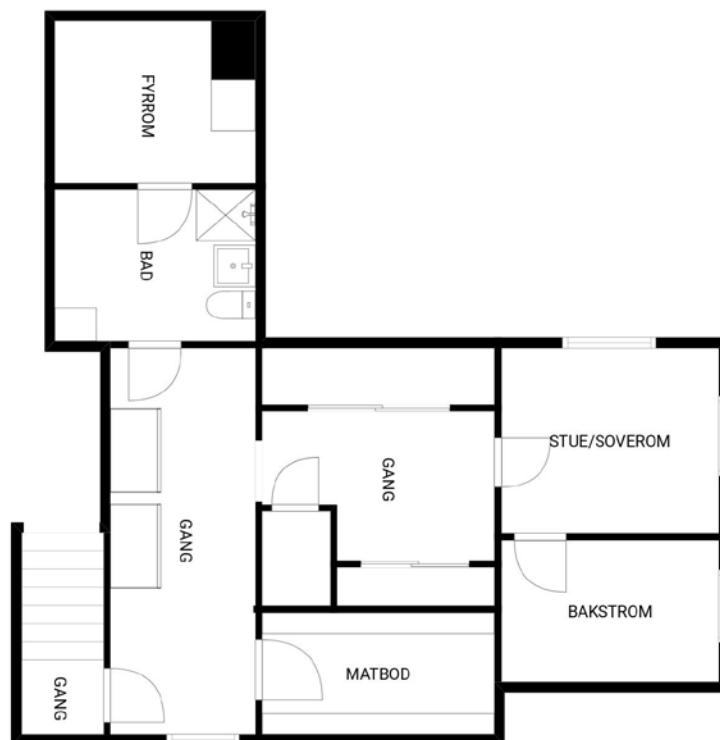
Balkongen ligger sørvest vendt og har plass for cafebord og stoler. Det er downlights i tak og markise.



Soverom 2 har plassbygd garderobe og god plass for seng og skrivepult. I dag benyttes rommet som ekstra tv-stue/bibliotek.



Soverom 3 har parkett på gulv og malt panel på vegger. Også dette rommet med plassbygd garderobeskap. Det er også her rom for både seng og skrivepult. I dag benyttes rommet som kontor.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



En gang m/stor skyvedørsgarderobe på begge sider
og
egen bod. Etasje er ikke godkjent for varig opphold.



Et rom i kjelleretasjen har vært benyttet som bakstom. Bord og diverse bakstutstyr medfølger i salget. Takke medfølger ikke.
Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Terrasseområdet med åpen pergola har et fantastisk preg som bare bør oppleves.



Her sitter du lunt og skjermet. Den flotte klatreplanten bidrar til skygge på de varmeste dagene.



Mekr klatreplanten som luner og skjerner uteplassen



Et uterom for den kresne! Terrassen har mange møbleringsmuligheter tilpasset deg og dine.



Den store terrassen og hagen gir mange muligheter for utekos - både lunt inntil husveggen og mer luftig under åpen himmel. Ikke bare er hagen nydelig beplantet men har også ypperlige lekeområder for de yngste i familien.



Hele eiendommen oppleves velholdt og har fine detaljer som gir en trivelig og pen tomt å oppholde seg i.



Drivhus og grønnsakshage med bærbusker. Her kan du høste inn egenproduserte tomater, løk, bær osv. til eget bruk.



Detaljer fra hagen - her er det både druetre, rabarbra og urter.





Hagen er godt skjermet med hekk og busker mot naboer og vei.



Velkommen til en hyggelig visning.

Vedlegg

Mastmovegen 32 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 183 m²

BRA-i: 183 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

25

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 30 BNR: 669

Vegard Syversrud
Syversrud Takst AS

Vegard@syversrudtakst.no
41544653

Mastmovegen 32
2414 Elverum

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 omfang, 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/21231>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Kjeller

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er indikert fuktighet ved måling mot vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast rundt deler av boligen. Det registreres manglende topplst.

Det registreres grunnmursplast ved deler av grunnmur mot nord.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Men fremstår som tørr.

Det registreres ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjon.

Det registreres materialer liggende i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved fyrrom som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk ved terrasse fremstår noe dårlig festet.

Noe slitasje som følge av alder ved bjelker ved balkong.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller 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.

Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

Lettklinkerblokker ved terrasse mot øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass ved kjellervinduer.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens i kjeller. Dugg mellom glass registreres.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Terrassedør med justeringsbehov. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Etablere avstand mellom omramming og vannbrett må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det registreres enkelte steder værslitt/oppsprukket trekledning.

Endevendende anbefales behandlet. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer på loft.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Kan til fordel justere isolasjonen litt mot raft.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Fuktskjolder må holdes under oppsyn.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Jevnlige rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader på nedløpsrør må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Må fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert mindre rustdannelse på beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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. Flere kjøllergulv med skjevheter.

Ved belastning registreres mindre rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er registrert mindre rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt mangler, eier opplyser om at denne foreligger.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Glassplater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Rustfri kum og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjølskap. Integrert oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Komfyrvakt må etableres i forhold til krav.

Toalettrom: 1.etasje

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det registreres sprekker ved tregulv og fukt skjolder bak toalett. Ingen forhøyde verdier ble målt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved himling i kjellergang.

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

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

Det registreres irr på flere koblinger.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av kjøkken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres irr og rust ved rørkoblinger.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eier opplyser om at en radiator i stue ikke kan stenges helt.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Eier opplyser at fyrkjele er tilpasset biobrensel, men ingen dokumentasjon er framlagt.

Det registreres irr på koblinger. Ingen opplysninger om problemer med anlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Stedvis flate partier.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Ukjent vedrørende behandling av vindu i våtsonen.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

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

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

Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

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

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

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres fuktskjolder i himling ved takventil.

Det er manglende oppbrett rundt rørgjennomføring til radiator.

Det registreres ikke belegg under klemring ved sluk. Tettheten er derfor usikker.

Ukjent vedrørende behandling av vegger i våtsoner. Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bruksendringer i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2024

Rapportdato
8.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Mømb Sveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Jan Sveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningsesakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Fyringsanlegg, 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: **Mastmovegen 32, 2414 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **30**

Bruksnr: **669**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1972**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av murt lettklinkerblokker. Opplyst støpte kjellergulv. Etasjeskille et er trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltakkonstruksjon i tre med fabrikkfremstilte frittstående trestoler tekket med pappshingel. Ildsted tilknyttet to løps teglpipe.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Solrik selveiertomt med noe utsikt mot vest. Areal: ca. 1205 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er inngjerdet med bordgjerde. Opparbeidet med plen og beplantninger. Beplantet hekk mot øst. Asfaltert innkjøring og gårdsplass. Deler med belegningsstein.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, parkett, betong, og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater, tapet og gips.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Ombygget oljefyr tilknyttet radiatorer og forbruksvann. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad 1. etasje og i gang i 1. etasje.

VENTILASJON

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

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Eier opplyser om oppgradering av overflater. Arbeid utført av Vikingbygg AS.	Nei
2013	Eier opplyser om ny kjøkkeninnredning	Nei
2009	Eier opplyser om bygget ny garasje. Vikingbygg AS	Ja
2014	Eier opplyser om utvidelse av terrasse mot vest.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enbolig	183	183	0	0	77
Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	228	183	45	0	77

Bygning: Enbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	126	126	0	0	77
Kjeller	57	57	0	0	0
Totalt m²	183	183	0	0	77

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Vindfang, gang, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken, vaskerom, spisetue og stue.	
Kjeller	57	49	8	Trapperom, gang, mellomgang, bad, stue og bakestue.	Fyrrom og bod
Totalt m²	183	175	8		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	45	0	45	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje og bod.
Totalt m²	45	0	45		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om etablering av utvendig fuksikring mot nord før hans eie.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke etablert grunnmursplast rundt deler av boligen. Det registreres manglende topplis.

Det registreres grunnmursplast ved deler av grunnmur mot nord.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Kryp kjeller



Viser krypkjeller.

Beskrivelse	
Ventilering av kjeller og krypkjeller via enkelte ventiler i ytterveggene.	
Tilgang til del av krypkjeller via luke i kjeller.	
Grunn bestående av sandmasser.	
Krypkjellerne er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller TG-2	
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Men fremstår som tørr.	
Det registreres ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjon.	
Det registreres materialer liggende i krypkjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatt, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

6.4 Rom under terreng



Viser saltutslag på vegg i fyrrom.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Støpt betonggulv uten etablert dampsperre. Kjelleren er innredet til boligformål og boder. Flere veggventiler registreres.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Opplyst at arbeider med innredning av kjeller ble utført i ca 2010.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved fyrrom som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

6.5 Balkong, terrasse, plattning



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser balkong med adkomst fra soverom.

Type	Terrasse, Balkong, Platting
Balkongen er opphengt på husveggen.	
Terrasse med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og opplagret på søylefundament.	
Platting ved inngangsparti. Fundamentert på lettklinkerblokker.	
Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om utviding av veranda mot vest.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk ved terrasse fremstår noe dårlig festet.	
Noe slitasje som følge av alder ved bjelker ved balkong.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller 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.	
Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.	
Lettklinkerblokker ved terrasse mot øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.	



Viser terrasse mot øst, deler danner gulv ved overbygget inngangsparti.

6.6 Vinduer og dører



Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Beskrivelse

Eldre vinduer med 1+1 glass fra byggeår i kjeller.

Ytterdør med glassfelt fra 1987.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1972, 2006, 2012 og 2018.

Terrassedør med glass, produksjonsår 2009 og 2012.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påvist isolerglass fra 2006, 2012 og 2018.

Påvist terrassedører med glass fra 2009 og 2012.

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?

Ja



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass ved kjellervinduer.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens i kjeller. Dugg mellom glass registreres.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Terrassedør med justeringsbehov. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer montert i mur.

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

Enkelte vridere med noe sterk, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Etablere avstand mellom omramming og vannbrett må påregnes.

6.7 Yttervegger



Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Endeveden anbefales mettet med beis/maling.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om jevnlig overflatebehandling.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det registreres enkelte steder værslitt/oppsprukket trekledning.

Endevenden anbefales behandlet. Hvis endevenden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endevenden mettes med maling eller beis.

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales at endevenden mettes med maling eller beis.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser fuktskjolder ved takkonstruksjonen.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige fra vaskerom. Loft isolert med mineralull. Bordet undertak.

Hele loftet er ikke besiktiget pga manglende adkomstmuligheter. Deler av loft med ganggulv.

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer på loft.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Kan til fordel justere isolasjonen litt mot raft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Fuktskjolder må holdes under oppsyn.



Viser fuktskjolder og synlige spiker igjennom undertak.

6.9 Renner og nedløp



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

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Enkelte nedløp ført videre i lukket rørsystem til terreng. Rørsystem under bakken er ikke kontrollert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert stedvis buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader på nedløpsrør må påregnes.	



Det er etablert varmekabler i takrenne mot øst.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved takkonstruksjonen.	

6.11 Takteking



Viser taktekingen.



Det registreres mosegroing på taket.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om tekking fra 2002.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Må fjernes som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert mindre rustdannelse på beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

6.12 Utstyr på tak

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?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er opplyst støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Stubbloft med asfalt vindtett plater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Flere kjellergulv med skjevheter.</p> <p>Ved belastning registreres mindre rystelser i bjelkelaget. Det registreres stedvis knirk.</p> <p>Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p> <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue 1.etasje

Type pipe	Tegl
To - løps teglpipe. Sotlucker plassert ved fyrrom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja



Viser sotluker i kjeller.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er registrert mindre rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipehatt mangler, eier opplyser om at denne foreligger.

6.15 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Glassplater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Rustfri kum og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap. Integriert oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Komfyrvakt må etableres i forhold til krav.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser del av kjøkkeninnredning.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet.	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bruksendringer i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: 1.etasje



Viser toalettrom i 1.etasje



Det registreres fuksjolder bak toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det registreres sprekker ved tregulv og fukskjolder bak toalett. Ingen forhøyde verdier ble målt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.18 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Det registreres stedvis knirk. Bruksslitasje ved trinn må påregnes.

6.19 Avløpsrør



Viser avløpsrør i gang i kjeller.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke registreres i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

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.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser avløpsrør på bad i kjeller. Fremstår noe dårlig festet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Isolering av avløpsrør i krypkjeller anbefales.



Avløpsrør i krypkjeller må isoleres.

6.20 Vannledninger



Viser åpen rørfordeling i kjeller.



Viser vanninntak og hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved himling i kjellergang.

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

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

Det registreres irr på flere koblinger.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling.

6.21 Elektrisk



Viser samsvarserklæring for installasjon på kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om etablert nytt sikringssskap.	
Eier opplyser om installasjon i garasje, opplegg på kjøkken og montert utelys/downlights.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført ved oppgradering av kjøkken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Vannbåren varme



Viser eksempel på radiator montert i stue.



Det registreres rust og irr på koblinger.

Type anlegg	Radiatorer
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres irr og rust ved rørkoblinger.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eier opplyser om at en radiator i stue ikke kan stenges helt.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.23 Varmesentral



Viser oljefyranlegg plassert i kjeller.

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe. Innedel montert i stue. Opplyst fra 2019.	
CTC fyrkjele med oljebrenner plassert i fyrrom i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om Hagen Rørlegger & Varmeservice har utført service i på oljefyr i 2019.	
Eier opplyser om etablert nye oljetanker.	
Når var siste service på anlegget?	
Opplyst 2019. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei



Viser tanker med bioolje.



Viser utekran og påfylling av oljetanker under luke ved platting.

Har oljetank lekkasjesikring?

Nei

Har fyrkjele manglende tilpassing til biobrensel?

Nei

Er det registrert lukt fra anlegget?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Eier opplyser at fyrkjele er tilpasset biobrensel, men ingen dokumentasjon er framlagt.

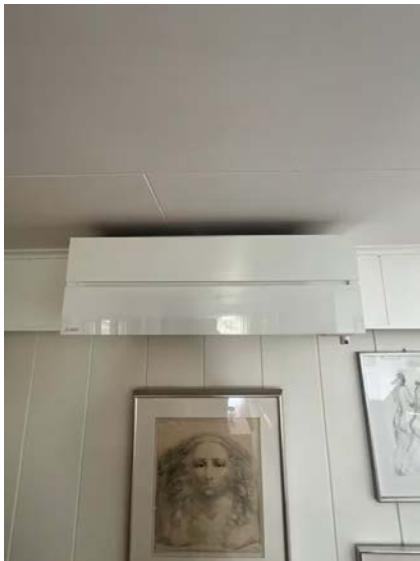
Det registreres irr på koblinger. Ingen opplysninger om problemer med anlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser innedel montert i stue 1.etasje



Viser utedel montert på sørvegg.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

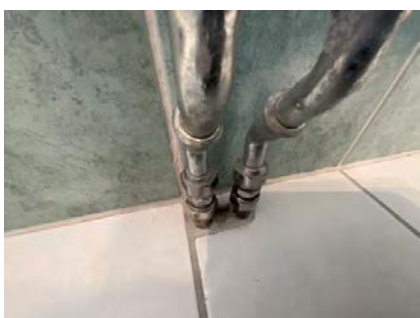
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Viser manglende mansjetter ved rørgjennomføringer. Lokalt utbedret med silikon.



Viser bad i 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med takess plater. Varmekabler i gulv. Håndkletørker tilknyttet fyring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst renovert i 2002.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Stedvis flate partier.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Ukjent vedrørende behandling av vindu i våtsonen.

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

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

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

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusj med dør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i himling. Tilluft via spalte under dørblad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er indikert fuktighet ved måling mot vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Viser bad i kjeller



Viser bad i kjeller

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Viser ripe i gulv i stue 1.etasje

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, parkett, betong, og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater, tapet og gips.

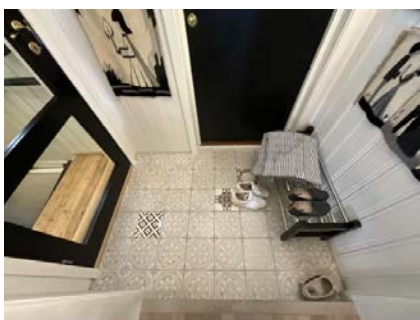
Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

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



Det registreres stedvis boom under fliser i gang og i kjeller.

6.28 Øvrig: Vaskerom



Det registreres manglende oppbrett rundt rørgjennomføringer i gulv.



Ingen synlig gulvbelegg under klemring.

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje. Skyvedør i glass. Gulv med belegg. Vegger med beleggsoppbrett og malt strie. Himling med takess plater. Oppvarming med radiator. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Innredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. To høyskap. Naturlig ventilering via klaffventil i himling samt luftespalte i vindue. Tilluft ved åpen dør.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres fuktskjolder i himling ved takventil.

Det er manglende oppbrett rundt rørgjennomføring til radiator.

Det registreres ikke belegg under klemring ved sluk. Tettheten er derfor usikker.

Ukjent vedrørende behandling av vegger i våtsoner. Lokal utbedring rundt rørgjennomføringer må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser vaskerom.



Viser sprekk og fuktskjolder ved takventil. Ingen forhøyde verdier ble målt.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Ringmur av lettklinkerblokker. Taket har saltaksform teknet med shingel. Det er montert en to leddporter i metall med portåpner. Vindu med 2 lags isolerglass fra 2009. Innlagt lys og strøm. Utebeslysning med downlights. Renner og nedløpsrør av metall.

Isolert snekkerbod i bakkant. Vegger innvendig kledd med sponplater, støpt gulv og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

6.30 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240312	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Mømb Sveen	Jan Sveen
Gateadresse	
Mastmovegen 32	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2414
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	2
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	Frende
Polise/avtalnr.	667796

Document reference: 1211240312

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	YC pusset opp bad før 2008
Arbeid utført av	YC as Elverum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Vi antar det
-------------	--------------

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Det ser ut som det er montert grunnmurplate på en del av kjelleren Det er ikke antydning til fukt innv. i kjellet
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Er noe maur ute. Ikke hatt noe inne.
-------------	--------------------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye oljetanker til oljefyr ifm. overgang til Bioolje.
Arbeid utført av	Elverum Rørservice

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	Oljefyr og El-anlegg.
-------------	-----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jan Sveen har innehatt entreprenør- godkjenning A og B, C2 og D2 inntil pensjon.

Arbeid utført av

Jan Sveen

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

Beskrivelse

Inndeling av div. rom i kjeller. Disse var ikke innredet ved overtagelse 2008

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Document reference: 12/1124/0312

Tilleggs kommentar

Vikingbygg satte opp garasje i 2009. Dette har vi papirer på.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Mømb Sveen	00b46845661849771a13faa 5b7369b5527aad4a9	01.08.2024 16:02:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Sveen	36af09dcf8e61ac8725e778 b61397de06738533f	01.08.2024 16:00:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/1124/03/12

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

Nabolagsprofil

Mastmovegen 32 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Mastmovegen 21 Linje B61, 812	2 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	20 min 1.5 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	7 min 3.4 km
Elverum videregående skole 800 elever	21 min 1.6 km
Terningen Arena	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

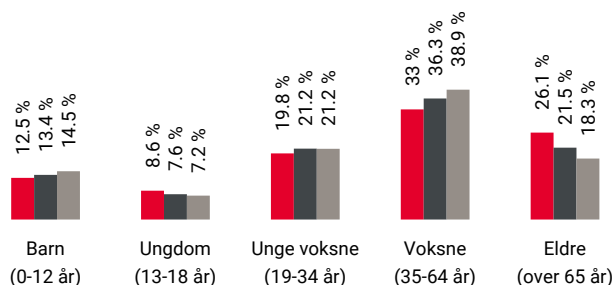
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	3 min 0.2 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	17 min 1.3 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	7 min 0.5 km
Meny Elverum	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



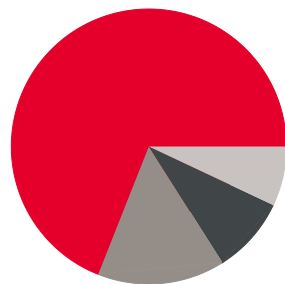
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

J nygaardsvoldv. ball-løkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Mastmoen ball-løkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Family Sports Club Elverum	23 min	🚶
Feel24 Elverum (2024)	25 min	🚶

Boligmasse



- 69% enebolig
- 9% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	21 min	🚶
Boots apotek Kremmertorget	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

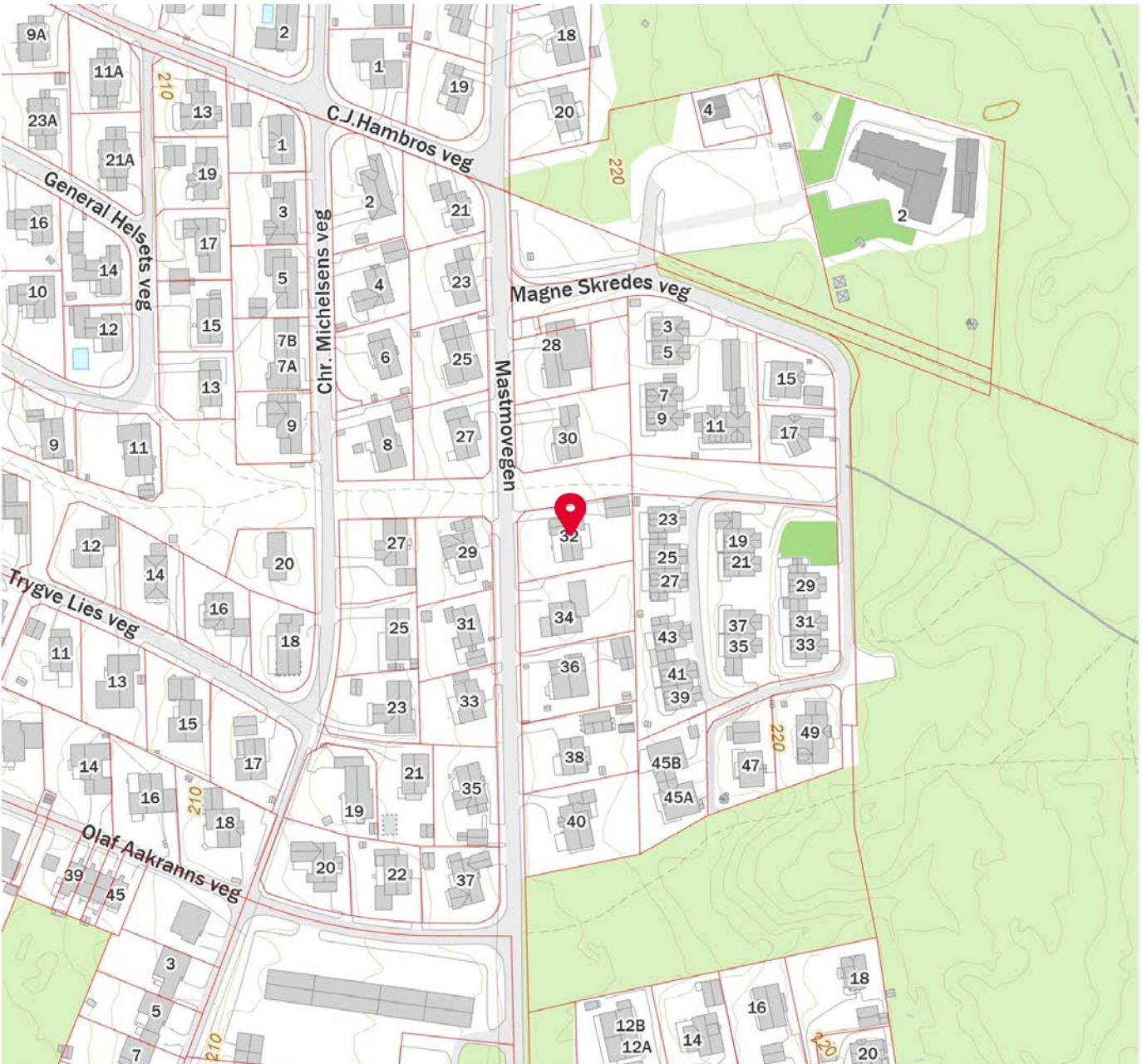
- Fjeldsetlia
- Elverum
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mastmøvegen 32
2414 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene**Telefon:** 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@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