



aktiv.

Vestsivegen 1358, 2406 ELVERUM

**Sjarmerende småbruk med låve,
uthus og tømmerbygninger.
Trivelig tun med god boltreplass!
10 min til Elverum sentrum!**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Therese Thoresen
Robin Sebastian Koivu

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1885
BRA-i/BRA Total: 167/530 m²
Tomtstr.: 5552.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 28

Oppdragsnr.: 1211240098

Ditt nye hjem?

Velkommen til Bjølsetgrenda og Vestsivegen 1358!

Er du på jakt etter et fint og eldre småbruk med sjarm og sjel?

Dette er virkelig en sjarmerende og koselig eiendom, som med sin romslige tomt på ca. 5,5 mål er bebygd med en enebolig, romslig låve, praktisk uthus og to fine tømmerbygninger som i sin tid ble benyttet som stabbur og fjøs. Det gamle fjøset har blitt overflatebehandlet innvendig i et rom, i tillegg til at det er innredet med benk og bord. Selve boligen har fått større åpning mellom entré og stue, i tillegg til noen overflateoppgraderinger. Bygningene omkranser det romslige og trivelige tunet fint.

Eiendommen ligger fint til i et rolig og landlig område, kun ca. 15 km fra Elverum sentrum. Det er kort vei til Glomma, og skolebussen har holdeplass like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Energiattest	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 363 m²

BRA totalt: 530 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-i: 57 m² Tre kjellerrom.

1. etasje: BRA-i: 79 m² Vinterhage/gang, entré, stue, kjøkken, gang, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 31 m² Gang og to soverom.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 165 m² Boder og lagerrom. Kjørebrot på låve er ikke medtatt i arealet.

Kjeller under fjøs ikke besiktiget og heller ikke medtatt i arealer.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 48 m² Vedskåle og bodrom.

Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 84 m² Tidligere fjøsrom innredet med benk og bord, fjøsrom 2 og gang.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 66 m² Eldre garasje og boder.

Ikke målbare arealer

Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kaldtloft og raftekott uten beregningsmessig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig med fullt bruksareal i 1. etasje og kjeller. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og

reduisert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kaldtloft og raftekott uten beregningsmessig areal.

Kjørebrot på låve er ikke medtatt i arealet. Kjeller under fjøs ikke besiktiget og heller ikke medtatt i arealer. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoversikt. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5552.8 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig, åpen og solrik eiertomt på ca. 5 552,8 kvm med fin beliggenhet i Bjølsetgrenda. Tomten er opparbeidet med gressbevokst tun, og ellers etablert hage med noe plen. Tomten har gruset innkjøring og gårdsplass med god plass for parkering.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, åpent og fint område i Bjølsetgrenda. Det er kort vei til Glomma, som med sine fine områder kan by på bl.a. bade- og fiskemuligheter. Her bor du med fine turområder i nærområdet, enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Fra eiendommen er det ca. 15 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.

Fra eiendommen er det kun ca. 8 km til Lillemoen barneskole og ca. 5,5 km til nærmeste barnehage. I tilknytning til skolen finner du idrettsanlegget i Heradsbygd, hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Jømna/Heradsbygd er kjent for å være et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året. Her er det gode muligheter for både lek og konkurranser for deg med barn som ønsker å drive med fotball, friidrett, sykkel eller langrennsski. I tillegg har J/H sykkeltraining på sommerhalvåret for treningsglade voksne.

Det er en kort kjøretur til flotte turmål som nærområdet har å by på, og på

Løkenstranda i Heradsbygd finnes en ettertraktet og flott badeplass som er populær å besøke på sommerstid.

Nærmeste bussholdeplass er Tørrisrampa som ligger ca. 350 meter fra eiendommen. For hyppigere bussavganger, går det buss mellom Elverum og Flisa/Kongsvinger på østsiden av Glomma, ved RV2. Det er ca. 13,5 km til Elverum skysstasjon med buss-/togforbindelse til bla. Hamar, Oslo og Trondheim.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en påforet og laftet enebolig, et laftet stabbur, et laftet fjøs, en låve og et uthus.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Antatt at boligen er fundamentert med grunnmurer til fast byggegrunn. Grunnmurer i sparesteinsbetong. Innvendige vegger påforet og kledd, tresokkel mot grunnmur. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Tak tekket med shingel. Malte vindskier og isbord med metallbeslag.

Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger - vegger utvendig og innvendig delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Kjellervegg mot øst med naturstein. Etasjeskille mot 2.etasje og kjeller med trebjelkelag. Konstruksjon isolert med sagflis og 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).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak og avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Grunnmur og fundament - På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

*Rom under terreng - Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

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.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

*Vinduer og dører - Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Vindu på bad er slitt. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme. Ytterdører med preg av elde og slitasje. Ytterdør med knust glass. Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

*Yttrvegger - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres likevel utettheter ved underkant kledning. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr. Panel er avsluttet nærmere terreng og grunnmur enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

*Loft (konstruksjonsoppbygging) - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Tilkomst til kaldtloft må tilrettelegges ved visning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom.

*Takkonstruksjon - Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

*Taktekking - Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres buler i papptekking. Det registreres sprekker i pappshingel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er observert rustdannelse på beslag.

*Ildsted/Skorstein - Sprekk i eternittplate på kjøkken. Sotvannskjolder fra sotluker. Enkelte murkrager tildekt. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot

luftekanal). Det er rust i beslag rundt pipa. Regnskjerm mangler. 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.

*Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning - Kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Stål benkeplate med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over komfyrplass med avkast til friluft gjennom vegg. Kjøkkeninnredningen har skader.

Kjøkkeninnredning med justeringsbehov. Blandebatteriet lekker. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

*Toalettrom - Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vegghengt panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft under dørblad.

*Avløpsrør - Det registreres sen avrenning i servant på bad. Kloakkluft i kjeller fra avløpsanlegg. Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med

avløpssystemet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

*Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres irr/rust på kraner og koblinger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

*Elektrisk - 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 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. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det registreres gjenstående arbeid ved nedgraving av fiber. Kabel til parabol er ikke festet tilstrekkelig.

*Varmtvannsbereder - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk.

*Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun naturlig ventilasjon fra toalettrom og badrom.

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

*Drenering - Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Takvann ført til terreng med fleksirør. 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. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag på mindre områder. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Anbefalte tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Renner og nedløp - Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Anbefalte tiltak: Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes. Drensrør anbefales montert på alle nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Utstyr på tak - Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Manglende feieplattform.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Etasjeskille og gulv på - Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det ble registrert knirk og retningsavvik i 1 og 2.etasje. Avviksregistreringer over normale toleranser når det gjelder 2.etasje. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 47mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 65 mm. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

*Trapp: Innvendige - Trapp til 2.etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp med noe knirk.

Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mangler rekkverk på en side. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m). Anbefalte tiltak: Trapp til 2.etasje: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning

av høyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpning mellom rekkverkspiler skal ikke være > 10 cm.

Rekkverkshøyder skal ikke være lavere 90 cm. Kjellertrapp: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det bør gjøres lokale tiltak. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger må sikres mot fuktopptrekk. Høyere rekkverk bør etableres. Utbedringsbehov med montering av håndløper. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Våtrom: Bad - Gulv med belegg og oppbrett på vegger og terskel, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilasjon med ventil i himling og vindusventil, tilluft under dørbled. Svakt fall mot slukområdet under dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Baderommet anses å måtte rehabiliteres.

Totalrenovering grunnet elde. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

*Øvrig: Innvendige overflater - Ved et soverom i 2.etasje er det skader i himling etter en tidligere taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret. Himlingsplater ved soverom første etasje delvis løse og midlertidig festet. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefalte tiltak: Himlingsplater må skiftes. Oppgraderinger av overflater med slitasje må påregnes.

Himling på soverom må utbedres, det registreres heng ved plater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Syversrud Takst AS datert 03.06.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt i ene hjørnet i kjeller

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus

Standard

Velkommen til denne koselige og sjarmerende eiendommen med sjarm og sjell!

En sjarmerende og svært trivelig eiendom opprinnelig fra slutten av 1800-tallet, bebygd med en påforet og laftet enebolig, låve, uthus, stabbur i tømmer og fjøs i tømmer. Eiendommen har et fint tun som er naturlig omkramnset av bygningsmassen. Åpen og luftig tomt med gode solforhold og godt med boltreplass for store- og små.

Boligen består av gang/vinterhage, entré, stue, kjøkken, gang, soverom og bad i første etasje. I andre etasje er det en gang og to soverom. Kjelleren er uinnredet, og består av tre kjellerrom.

Låven har et raust areal på ca. 165 kvm som fordeler seg på boder og lagerrom i tillegg til arealet på kjørebroen som ikke er oppmålt.

Uthuset er på ca. 66 kvm, og består av bodarealer.

Stabburet i tømmer har et areal på ca. 48 kvm og består av to boder, hvorav den ene er benyttet som vedskåle.

Fjøset i tømmer har et areal på ca. 84 kvm, og består av gang og to fjøsrom - hvorav

fjøsrommet mot sør-øst har fått et løft i form av overflatebehandlinger og innredning med benk og bord. Dette rommet har også et ildsted.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Åpnet opp mellom entré og stue. Innvendige overflatebehandlinger i første etasje. Utvendige overflatebehandlinger på flere sidebygninger. Innvendig overflatebehandling av rom mot sør-øst i fjøset.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox.

Parkering

God plass til parkering på tunet.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 28.02.1992, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll skulle vært utført i 2022. Da denne kontrollen ikke er utført må det påregnes tilsyn, da dette utføres omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 08.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 06.12.2022, avvik/anmerkninger. Merknader:

Anmerkning: Ildsted - Plassering: 1 etasje, kjøkken. Type: Ukjent. Produsent: Jøtul AS.

Modell: Jøtul 600

Beskrivelse: Sprukket hvelv 600 på kjøkken.

Anmerkning: Røykløp - Plassering: Øst. Type: Tegl.

Beskrivelse Alle fire sider av en teglskorstein skal ha tilsynsmulighet i hele sin etasje høyde (gjelder ikke mot lufteløp).

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Jøtul vedovn på kjøkken, Nordpeis peisovn på stue. Panelovner på flere rom.

Vedfyrt takke i fjøsrom mot sør-øst.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 932

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 11 932,- for 2024.

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

* Eiendomsskatt: Kr. 2 839,-

* Grunngelbyr renovasjon: Kr. 2 005,-

* Restbeholder 240L: Kr. 3 874,-

- * Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: kr. 0,-
- * Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 569,-
- * Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 1 340,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 408 288

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 551 494

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 28 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:

Dokumentnr: 900193, tinglyst 08.04.1922: Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 902525, 12.10.1936: Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: ELVERUM KOMMUNE

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 3094, tinglyst 03.12.1958: Jordskifte: Vedrørende avløsning av bruksrett som gnr. 3, bnr. 2 Engemobakken i Elverum herred har i Bergers skog med gnr. 3, bnr. 15 Stormyrteigen i samme herred. Partene er enige i at bruksretten til gnr. 3, bnr. 2 Engemobakken utlegges i sin helhet på gnr. 3, bnr. 15 Stormyrteigen slik som jordskifteretten bestemmer.

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 940, tinglyst 11.02.1977: Erklæring/avtale

Rettighetshaver: HEDMARK KRAFTVERK for erverv av fallrettigheter. Vedr. utbygging av Braskereidfoss i

GLOMMA.

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 9424, tinglyst 29.11.1979: Skjønn: Skjønn til fastsettelse av erstatning for skader og ulemper ved utbygging av Braskereidfoss Kraftverk med flere bestemmelser.

Sak nr. 2/1977B

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 2209, tinglyst 20.04.1990: Elektriske kraftlinjer: Elverum Elektrisitetsverk har rett til fri og uhindret adgang for personer og materiell både under byggetiden og ved senere ettersyn og vedlikehold, således også rett til å benytte alle foreliggende veier, stier og broer m.m.

Rettighetshaver: ELVERUM E-VERK

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 8308, tinglyst 17.12.2004: Jordskifte: Krav om sak etter jordskifteloven §2 - bruksordning for å fordele kostnadene med flomsikringsanlegg.

SAK NR 2/2004-4.00-BJØLSETGREND

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 899395, tinglyst 02.11.2011: Jordskifte: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88, mellom gnr. 3, bnr. 5 og gnr. 3, bnr. 9.

Grensegangsak 0400-2010-0026 Englund

Overført fra: Knr:3420 Gnr:3 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har følgende rettighet tinglyst på gnr. 3, bnr. 9:

04.08.2022 - Dokumentnr: 854724 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om

vedlikehold: Eiendom med gnr. 3, bnr. 28 skal ha vegrett over gnr. 3, bnr. 9 i henhold til

vedlagte tegning. Gnr. 3, bnr. 28 har ansvar for alt vedlikehold, snøbrøyting og øvrige utgifter på vegen.

Kopi av dokumenter kan fås ved henvendelse til megler. Kopi av tinglyste dokumenter datert 1922 og 1936 ligger ikke hos Kartverket, og kan derfor sees hos digitalarkivet.no

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet privat vann fra egen brønn med pumpe. Eiendommen har privat avløp til septiktank som tømmes i regi av kommunen. I følge mottatte opplysninger fra kommunen vil det ikke komme pålegg om endrede tilknytningsforhold.

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst adkomstrett, der eiendommen selv må bekoste vedlikehold, snøbrøyting og eventuelt andre utgifter på denne veistrekningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde der landbruk dominerer (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at samtlige bygninger er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre

kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjon på 2% minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-) samt innhenting av opplysninger, grunnbok, tinglyste dokumenter og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

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

Salgsoppgavedato

04.06.2025

Velkommen!



Et sjarmerende og koselig småbruk på ca. 5,5 mål, bebygd med en påforet og laftet enebolig, romslig låve, praktisk uthus og to fine tømmerbygninger som i sin tid ble benyttet som stabbur og fjøs.



Tunet sett fra vest.



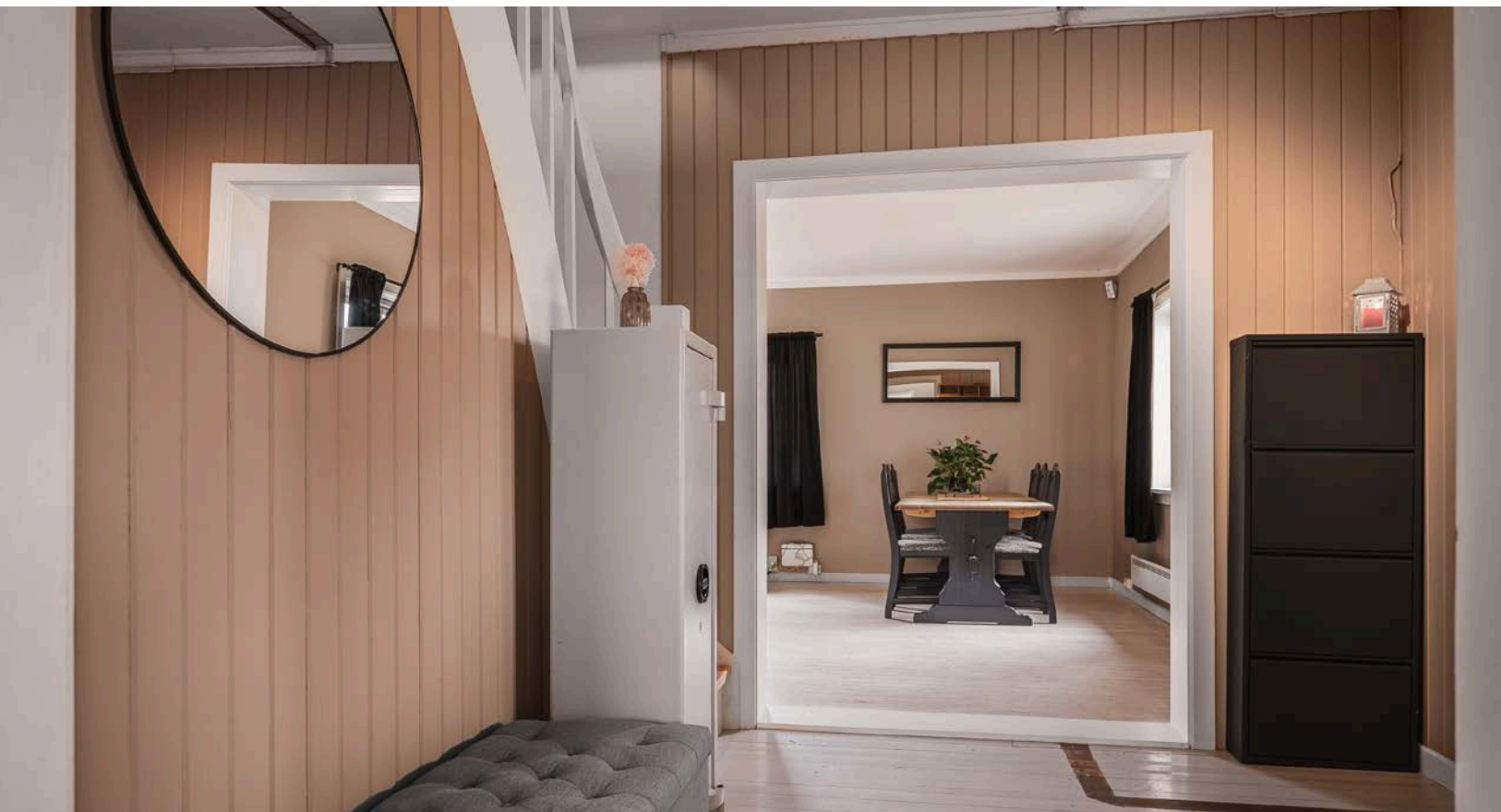
Eiendommen ligger fint til i et rolig og landlig område, kun ca. 15 km fra Elverum sentrum. Det er kort vei til Glomma, og skolebussen har holdeplass like ved.



Velkommen inn! Trivelig vinterhage/gang med koselig utsyn mot tunet og bebyggelsen.



Koselig entré malt i en fin og behagelig farge. Det er god plass til oppheng- og oppbevaring av tøy.



Fra entré mot stue. Gjennomgående malt i en lun og fin farge, i tillegg til at det er åpnet opp mellom rommene.



Stuen har god plass til både sittegruppe og spisegruppe.



I stuen står en peisovn som sørger for god varme på de kaldere dagene, eller om man bare vil fyre for kosens skyld.







Fra kjøkken mot entré, og gang mot soverom og bad.



Boligen har et romslig og eldre kjøkken, med innredning med slette fronter.



Mellom stuen og gangen innenfor kjøkkenet ligger hovedsoverommet. De to øvrige soverommene befinner seg i andre etasje.



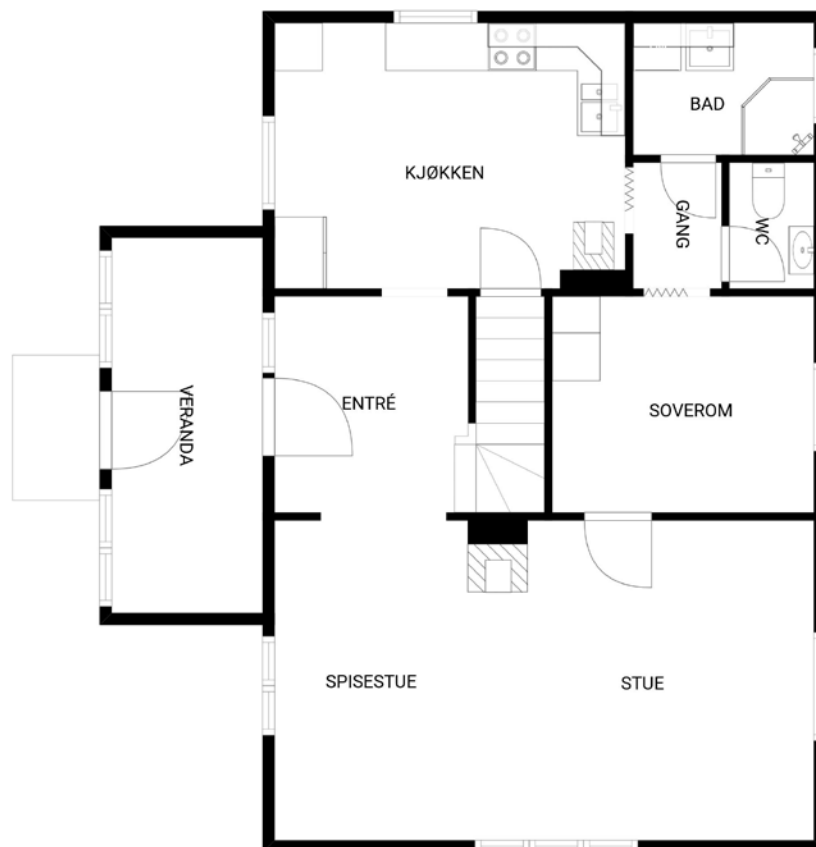
Soverom 2.



Soverom 3.

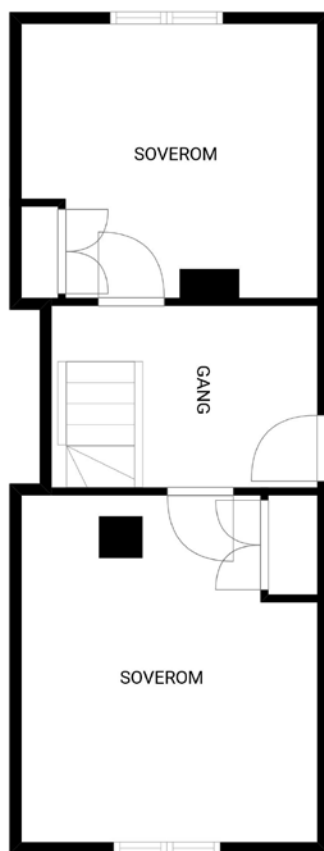


Bad med servant nedfelt i innredning, overskap, belyst speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vegg-i-vegg med badet er det et separat toalettrom.



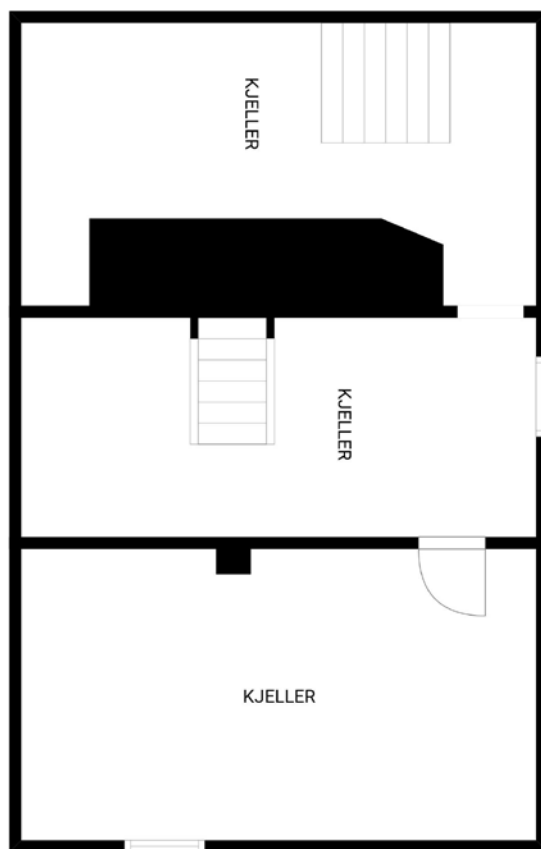
Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Flott utsyn mot det gamle fjøset fra stuevinduet.



Fjøset består av gang og to fjøsrom - der rommet mot sør-øst er overflatebehandlet og innredet med benk og bord.



Her går det virkelig an å hygge seg! Trivelig rom med flere bruksmuligheter og vedfyrt takke.



Rommet ble opprinnelig benyttet til dyrehold, og de gamle båsene er bevart. Legg merke til det hjemmesnekrede bordet- og benken som følger med.





Eiendommen har et svært romslig, åpent og solrikt tun.



Eiendommen er også bebygd med en låve areal på ca. 165 kvm som fordeler seg på boder og lagerrom, i tillegg til arealet på kjørebroen som ikke er oppmålt.



Det er godt med boltreplass for store- og små!



Tunet er romslig og god plass for parkering.

Vedlegg

Vestsivegen 1358 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1885

BRA: 167 m²

BRA-i: 167 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

16

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14558>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Takvann ført til terreng med fleksirør.

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.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag på mindre områder.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Manglende feieplattform.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.
Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det ble registrert knirk og retningsavvik i 1 og 2.etasje.

Avviksregistreringer over normale toleranser når det gjelder 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 47mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 65 mm.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Innvendige trapper

Oppsummering

Trapp til 2.etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp med noe knirk.

Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trapp mangler rekkverk på en side. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m).

Anbefalte tiltak

Trapp til 2.etasje: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpning mellom rekkverkspiler skal ikke være > 10 cm. Rekkverkshøyder skal ikke være lavere 90 cm.

Kjellertrapp: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det bør gjøres lokale tiltak. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger må sikres mot fuktopptrekk. Høyere rekkverk bør etableres. Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Gulv med belegg og oppbrett på vegger og terskel, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater.

Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilasjon med ventil i himling og vindusventil, tilluft under dørbled. Svakt fall mot slukområdet under dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres. Totalrenovering grunnet elde.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Ved et soverom i 2. etasje er det skader i himling etter en tidligere taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Himlingsplater ved soverom første etasje delvis løse og midlertidig festet.

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

Anbefalte tiltak

Himlingsplater må skiftes. Oppgraderinger av overflater med slitasje må påregnes.

Himling på soverom må utbedres, det registreres heng ved plater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

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.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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.

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vindu på bad er slitt. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

Ytterdører med preg av elde og slitasje. Ytterdør med knust glass. Råte ved omramming. Mangler tettelist.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes med tiden grunnet elde.

Ut fra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Utbedringer/skifting av ytterdører kan påregnes. Kostnadsestimat er ikke medtatt.

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres likevel utettheter ved underkant kledning. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

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

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilkomst til kaldtloft må tilrettelegges ved visning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom.

Anbefalte tiltak

Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres.

Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp.

Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.

Etterisolering av loftet anbefales. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

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

Det registreres buler i papptekking. Det registreres sprekker i pappshingel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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.

Lokal utbedring ved sprekker og buler i pappshingel må påregnes. Se bilder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Sprekk i eternittplate på kjøkken. Sotvannskjolder fra sotluker. Enkelte murkrager tildekt.

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Det er rust i beslag rundt pipa. Regnskjerm mangler.

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.

Anbefalte tiltak

Eternittplate bør skiftes ut til materiale uten asbestinnhold.

Regnskjerm over piper anbefales. Sotluke må kunne åpnes. Alle murkrager bør synliggjøres.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Stål benkeplate med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over komfyrplass med avkast til friluft gjennom vegg.

Kjøkkeninnredningen har skader. Kjøkkeninnredning med justeringsbehov. Blandebatteriet lekker.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må utbedres.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 grunnet alder.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vegghengt panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Kloakkklutt i kjeller fra avløpsanlegg.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det registreres lukt fra anlegget i kjeller, dette burde undersøkes ytterligere.

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

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

Ytterligere undersøkelser av lufting av kloakkanlegg anbefales.

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

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

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

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 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.

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

Det registreres gjenstående arbeid ved nedgraving av fiber. Kabel til parabol er ikke festet tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Fiber må graves ned. Kabel til parabol må festes tilstrekkelig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra toalettrom og baderom.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon bør etableres ved bad og toalett.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Robin Sebastian Koivu
Navn: Therese Thoresen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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: Vestsivegen 1358, 2406 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 3 Bruksnr: 28 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1885

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅTTE

Antatt at boligen er fundamentert med grunnmur til fast byggegrunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Vegger utvendig og innvendig delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Vegg mot øst med naturstein. Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Etasjeskille mot 2.etasje og kjeller med trebjelkelag. Tresokkel mot grunnmur. Innvendige vegger påforet og kledd. Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Tak tekket med shingel. Malte vindskier og isbord med metallbeslag.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 5 552,8 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Adkomst med gruset og gressbevokst vei og gressbevokst gardstun, oppstillingsplasser for flere kjøretøy ved boligen. Privat innkjøring fra fylkesvei, privat veiadkomst over annen eiendom. Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet

privat veiadkomst må påregnes. Ingen opplysninger om tinglyst veirett. Privat vann og avløpsanlegg. Enkelte gjenstående arbeider på gårdsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, malt vinylbelegg og malt/lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av vegger med malte plater, malt tynnpanel og malt panel.

Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk ventilasjon ved kjøkken.

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 flg. 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 funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	167	167	0	0	0
Låve	165	0	165	0	0
Stabbur	48	0	48	0	0
Fjøs	84	0	84	0	0
Uthus	66	0	66	0	0
Totalt m²	530	167	363	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	57	57	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
2. etasje	31	31	0	0	0
Totalt m²	167	167	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	57	0	57		Trapperom, bod 1, bod 2, og teknisk rom.
1. etasje	79	79	0	Vindfang, gang, kjøkken, bad, toalettrom, gang, soverom og stue.	
2. etasje	31	31	0	Trapperom, soverom 1 og soverom 2	
Totalt m²	167	110	57		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	165	0	165	0	0
Totalt m²	165	0	165	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	165	0	165		Boder og lagerrom.
Totalt m²	165	0	165		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		To stk boder
Totalt m²	48	0	48		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	84	0	84	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	0	84		Fjøs 1, fjøs 2 og gang.
Totalt m²	84	0	84		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	66	0	66	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	0	66		Garasje og boder
Totalt m²	66	0	66		

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal i 1. etasje og kjeller. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kaldtloft og raftekott uten beregningsmessig areal.

Kjørebrot på låve er ikke medtatt i arealet. Kjeller under fjøs ikke besikket og heller ikke medtatt i arealer.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoversikt.

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



Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Takvann ført til terreng med fleksirør.

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.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag på mindre områder.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Antatt at boligen er fundamentert med grunnmurer til fast byggegrunn.	
Støpte kjellergulv. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnen opplyst bestående av breelavsetninger med høy sandsortering og silt. Ingen vurdering.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Grunnmurer i sparesteinsbetong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Utbedring av påviste skader er nødvendig.	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med betong, delvis pusset og delvis malt, vegg også med naturstein. Himling med stobloftsbord og synlig undergulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/murflater. Enkelte veggventiler.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

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.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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.

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

6.4 Vinduer og dører



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

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1979, 82, 93 og 94.

Ett vindu som varevindu. Vinduer hovedsakelig med lufteventiler. Enkelte vannbrett med metallbeslag.

Ytterdør som tredør med glassfelt. Kjellerdør som tredør. Dører av eldre årgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei



Viser tørkesprekker utvendig på vindu.



Viser avflassing på vindu antatt etter kondens.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vindu på bad er slitt. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

Ytterdører med preg av elde og slitasje. Ytterdør med knust glass. Råte ved omramming. Mangler tetteliste.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes med tiden grunnet elde.

Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Utbedringer/skifting av ytterdører kan påregnes. Kostnadsestimat er ikke medtatt.

6.5 Yttervegger



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



Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Type fasade Stående kledning, Tømmer

Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning.

Tresokkel mot grunnmur. Innvendige vegger påforet og kledd.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres likevel utettheter ved underkant kledning. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

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

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Laftkonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Adkomst til loft via himlingsluke i 2.etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gulv under luke. Himlinger delvis isolert med sagflis, himling uten dampsperre. Raft uten lufting, synlige sperreender. Rafteloft med gulv og lagringsplass. Adkomst via luker/labankdør i vegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Tilkomst til kaldtloft må tilrettelegges ved visning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Etterisolering av loftet anbefales. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.	

6.7 Renner og nedløp



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



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

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.	
Drensrør anbefales montert på alle nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast.	
Synlig undertak på kaldtloft og raftekott med bordtak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.9 Taktekking

Viser sprekker i tekkingen, lokale utbedringer må påregnes.



Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-2**

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

Det registreres buler i papptekking. Det registreres sprekker i pappshingel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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.

Lokal utbedring ved sprekker og buler i pappshingel må påregnes. Se bilder.

Tekkingen buler ved beslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.10 Utstyr på tak



Viser stige på tak.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

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-3

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Manglende feieplattform.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Antatt uisolert under betonggulvet og utført uten fuktsperre mot grunnen.

Etasjeskillere er trebjelkelag ukjent isolering.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det ble registrert knirk og retningsavvik i 1 og 2.etasje.

Avviksregistreringer over normale toleranser når det gjelder 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 47mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 65 mm.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.

Type pipe	Tegl
2 stk innvendige ett-løps teglpipe fra byggeåret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?	Nei



Viser sprekk i innvendig ovn i stue.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Sprekk i eternittplate på kjøkken. Sotvannskjolder fra sotluker. Enkelte murkrager tildekt.

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftkanal).

Det er rust i beslag rundt pipa. Regnskjerm mangler.

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.



Viser ildsted på kjøkken. Det registreres sprekk i eternittplate.



Viser rust på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eternittplate bør skiftes ut til materiale uten asbestinnhold.

Regnskjerm over piper anbefales. Sotluke må kunne åpnes. Alle murkrager bør synliggjøres.

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

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



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?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Stål benkeplate med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over komfyrplass med avkast til friluft gjennom vegg.

Kjøkkeninnredningen har skader. Kjøkkeninnredning med justeringsbehov. Blandebatteriet lekker.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må utbedres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 grunnet alder.

6.14 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat.



Viser brannvarsling i tak.

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. 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?

Ja

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

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

Takhøyden måles til ca 1,94 - 2,14 meter i kjeller. Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Toalettrom



Viser toalettrom. Noe manglende maling på gulv rundt toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med veggghengt panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.16 Trapp: Innvendige trapper



Viser kjellertrapp.

Beskrivelse

Innvendig tretrapp til 2. etasje. Malt stående rekkverk med handløper en side, høyde 80 cm. Malte vanger og lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Trapp uten håndløper på vegg. Sikring fra 2.etasje med vegg og liggende rekkverk, høyde 75 cm.

Innvendig lakkert tretrapp til kjeller med lukkede opptrinn. Rekkverk og handløper i metall på en side.

Sikring fra 1.etasje med vegger og dør. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trapp til 2.etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp med noe knirk.

Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp mangler rekkverk på en side. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m).



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapp til 2.etasje: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpning mellom rekkverkspiler skal ikke være > 10 cm. Rekkverkshøyder skal ikke være lavere 90 cm.

Kjellertrapp: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det bør gjøres lokale tiltak. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger må sikres mot fuktopptrekk. Høyere rekkverk bør etableres. Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør



Viser lufting.

Type avløpsrør

Plast

Tidligere opplyst at eiendommen har avløp via sedimenteringskum med avløp til infiltrasjonsgrøfter.

Synlige avløpsrør innvendig med PVC eller PP-plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Kloakkklukt i kjeller fra avløpsanlegg.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser utettheter ved avløpsanlegget. Lukt fra avløpsanlegget antatt fra utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres lukt fra anlegget i kjeller, dette burde undersøkes ytterligere.

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

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

Ytterligere undersøkelser av lufting av kloakkanlegg anbefales.

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.18 Vannledninger



Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Type anlegg

Kobber, Plast

Opplyst at eiendommen har privat vannforsyning fra egen brønn med pumpe, brønn på eiendommen.

Hjemmelshaver opplyser om ny pumpe i brønn i 2023.

Inntak med PEL, stoppekran, trykktank og renseanlegg i teknisk rom/bod i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei



Viser stoppekran, trykktank og renseanlegg i teknisk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser irr og rust på kraner.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap plassert i trapperom i 2. etasje

MOELLER 		EL-ENTREPRENØR			
Kursfortegnelse					
Vedr:					
Kurs nr	Tekst/Ledningskrets	Varm Krets [A]	mm ²	Lengde (Lengde)	Fort. måte
1	Kabler	2x1,5	0	2x1	
2	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
3	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
4	Kontakter	10 A	0	2x1	
5	Kontakter	10 A	0	2x1	
6	Relé	10 A	0	2x1	
7	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
8	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
9	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
10	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	
11	Varmesirkulasjonskrets	10 A	0	2x1	

Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 50A hovedsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 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.

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

Det registreres gjestående arbeid ved nedgraving av fiber. Kabel til parabol er ikke festet tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Fiber må graves ned. Kabel til parabol må festes tilstrekkelig.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjeller.



Ingen tegn til varmgang ved støpsel.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra toalettrom og baderom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk ventilasjon bør etableres ved bad og toalett.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: Bad

Viser bad og installasjoner på bad.

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**

Gulv med belegget og oppbrett på vegger og terskel, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater.

Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilasjon med ventil i himling og vindusventil, tilluft under dørblad.

Svakt fall mot slukområdet under dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres. Totalrenovering grunnet elde.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone.

6.23 Øvrig: Låve



Viser låve.

Beskrivelse

Låve med diverse bodplasser. Låvebru til kjørebru i hele byggets lengde. Låvebru uten rekkverk. Anbefaler ikke brukes til større kjøretøy. Låven er fundamentert på pilarpunkter hovedsakelig med stein. Hovedsakelig med tregulv, et gulv med jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører og slagporter. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Tilbygg på baksiden med pulttak. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter, råte og preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Kjørebro ikke medtatt i arealet. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.24 Øvrig: Stabbur



Viser stabbur med vedskåle.

Beskrivelse

Stabbur med vedskåle. Fundamentert på pilarpunkter hovedsakelig med stein. Stabbur med tregulv, vedskåle med jordgulv. Yttervegger i laft ved stabbur, vedskåle i bindingsverk med utvendig stående kledning, innvendig med åpent bindingsverk. Himlinger med åpen konstruksjon. Labankdører. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter, noe råte og noe maurangrep ved laftet stabbur. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.25 Øvrig: Fjøs



Viser fjøs

Beskrivelse

Fjøs. Oppdelt med gang og 2 fjøsrom for husdyr. Fundamentert på gråsteinsmur med innslag av sement. Fjøs med støpte gulv. Yttervegger i laft. Innsiden av yttervegger med betong. Skråhimling ved kufjøset, flat himling ved sau-grisedelen. Labankdører. Vinduer med enkelt glass. Saltak teknet med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Ved kufjøset takke tilknyttet steinpipe med innerrør av nyere dato. Innlagt strøm. Utedo plassert inntil fjøset ved ene gavilveggen. Bygning med skjevheter og noe råte, grunnmur med noe utrasing. Innvendig himling delvis med råte. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.26 Øvrig: Uthus



Viser uthus.

Beskrivelse

Uthus. Fundamentert på pilarpunkter med stein. Hoveddelen med tregulv, tilbygg med jordgulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, innvendig med åpent bindingsverk og himlinger. Slagporter. Saltak og tilbygg med pulttak i gavl teknet med bølgeblikksplater, delvis med renner/nedløp. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter og noe råte. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Viser eksempel på slitasje ved gulv.



Det registreres sprekker i trepanel.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, malt vinylbelegg og malt/lakkert tregulv.
Vegg: Overflater bestående av vegger med malte plater, malt tynnpanel og malt panel.
Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Ved et soverom i 2.etasje er det skader i himling etter en tidligere taklekkaksje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Himlingsplater ved soverom første etasje delvis løse og midlertidig festet.

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

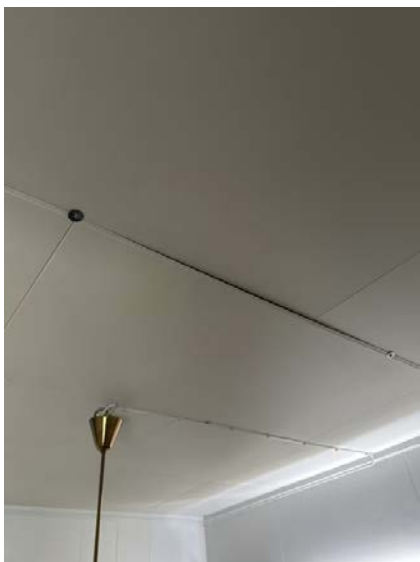
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Himlingsplater må skiftes. Oppgraderinger av overflater med slitasje må påregnes.

Himling på soverom må utbedres, det registreres heng ved plater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser løse himlingsplater på soverom i 1.etasje.
Plater midlertidig festet.



Viser skader på soverom i 2.etasje etter tidligere lekkasje.

6.28 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240098	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robin Sebastian Koivu	Therese Thoresen
Gateadresse	
Vestsivegen 1358	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i ene hjørnet i kjeller

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

Mus

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240098

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Koivu	e70229bfcc73cf3d2e5900e a717a1de4e2c08a14	11.04.2025 08:04:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

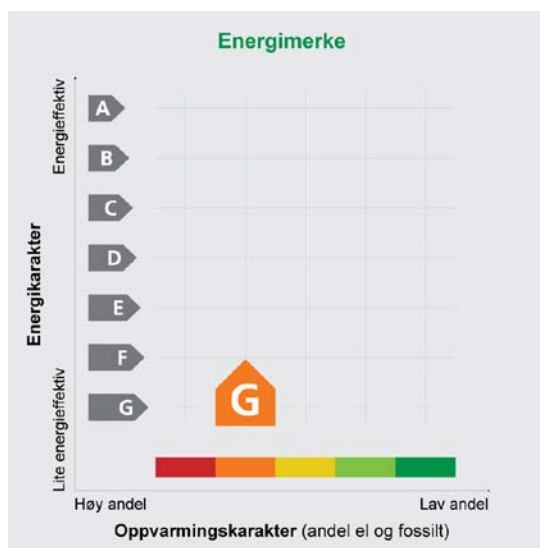
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Thoresen	2d94d6e9c62a9e7005ef00 ab3cd1d55e8593826d	11.04.2025 08:10:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240098

- 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>

Adresse	Vestsivegen 1358
Postnr	2406
Sted	Elverun
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	28
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1411960
Dato	15.06.2022

Innmeldt av Kristine Rustad



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vestsivegen 1358

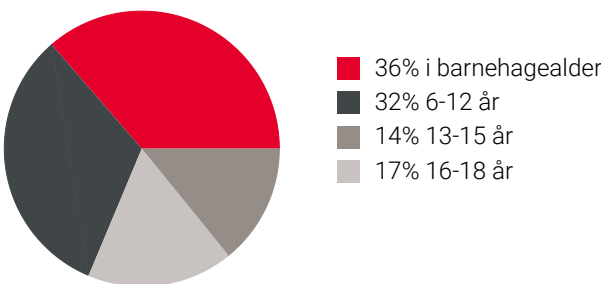
Offentlig transport

🚏 Molstad	3 min 🚶
Linje 825	0.2 km
🚆 Elverum stasjon	13 min 🚗
Linje R60	13.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗

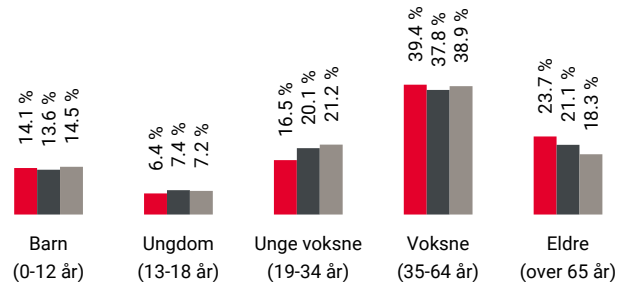
Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.)	9 min 🚗
155 elever, 14 klasser	8 km
Hanstad skole (1-7 kl.)	13 min 🚗
219 elever, 15 klasser	11.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚗
741 elever, 61 klasser	14.7 km
Elverum videregående skole	14 min 🚗
800 elever	13.2 km
Solør vgs. avd. Våler	14 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Hagen-bjølset	376	200
🏠 Kommune: Elverum	21 435	10 982
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hagen barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
60 barn	5.8 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	12 min 🚗
45 barn	11.4 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	13 min 🚗
77 barn	12.6 km

Dagligvare

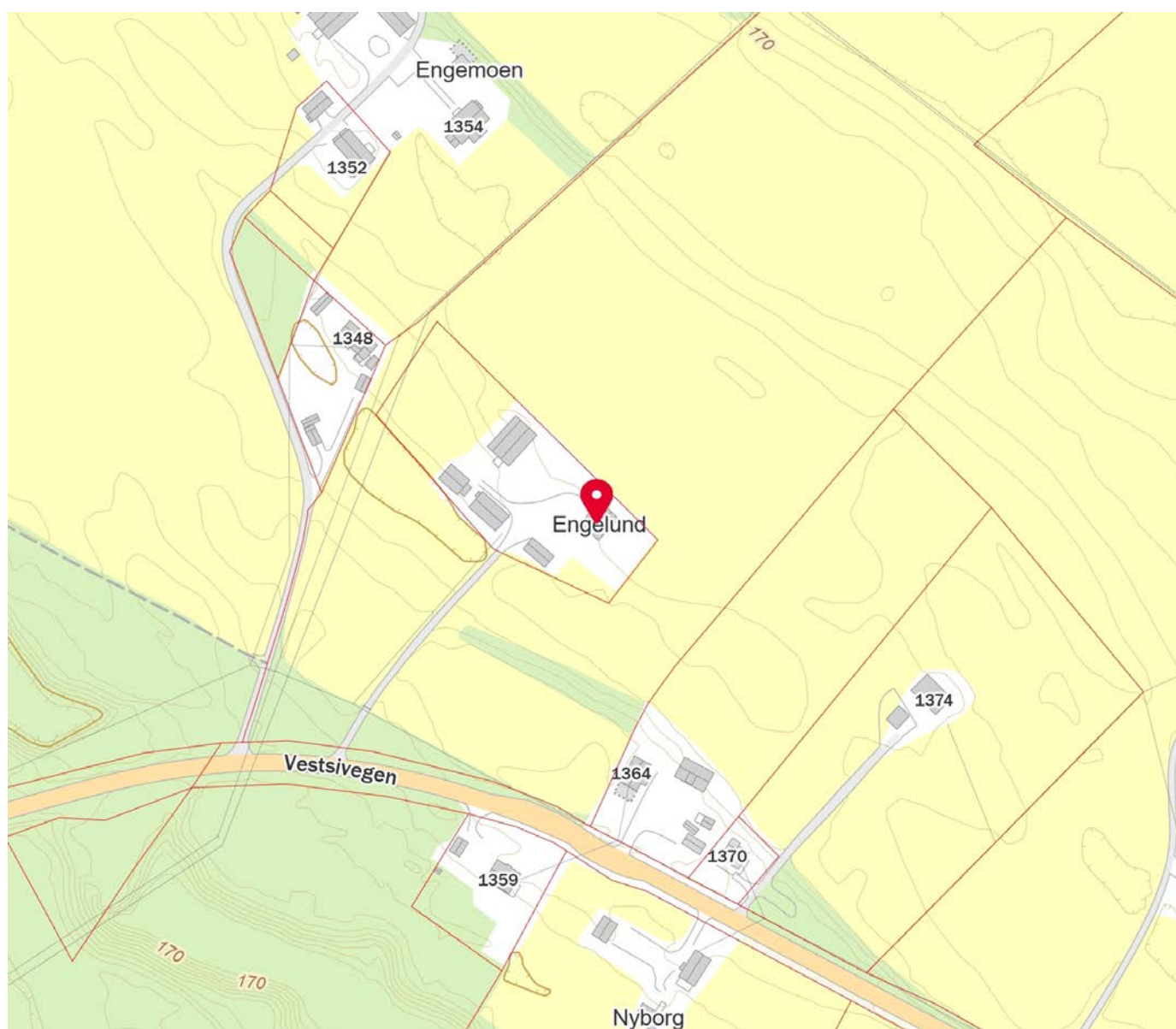
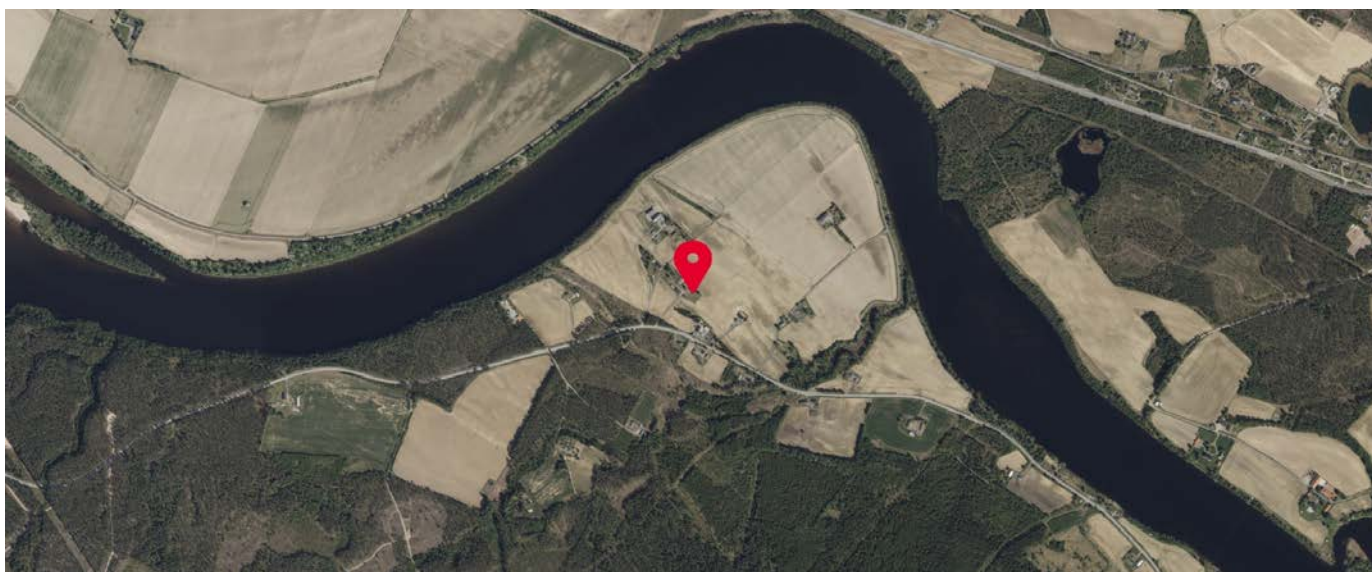
Rema 1000 Hanstad	11 min 🚗
Post i butikk, PostNord	11.2 km
Kiwi Hanstad	12 min 🚗
PostNord	11.3 km

Sport

⚽ Bjølsetbanen	4 min 🚗
Fotball	2.6 km
⚽ Lillemoen skole	9 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	7.9 km
🏊 Family Sports Club Elverum	16 min 🚗

🏊 Sprek365 Elverum 16 min 🚗

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 renoveret 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestsivegen 1358
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler:**Oppdragsnummer:** 1211240098**Telefon:** 902 18 066
E-post: viktor.nybraten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre