

The image shows a modern, single-story house with dark horizontal siding and a dark tiled roof. The house features a large, elevated terrace with a glass railing and outdoor furniture. A swimming pool is visible in the foreground. The house is surrounded by green lawns and trees, with other houses visible in the background. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM

Arkitekttegnet enebolig med barnevennlig beliggenhet på Hanstad. 3 soverom. Inntilbygget garasje og solrike terrasser.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Andreas Lunde
Malin Sætre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 227/256 kvm
Tomtstr.: 943.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 531
Oppdragsnr.: 1211250268

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Holbergs veg 30!

En pen, arkitekttegnet enebolig med inntilbygget garasje fra 1979 og med meget barnevennlig og rolig beliggenhet. Boligen inneholder blant annet 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom og har kjeller med diverse kjellerrom og vaskerom. Romslig solrik tomt på ca. 944 kvm med plen og diverse beplantning samt lekestue og stor, dels overbygget terrasse.

Eiendommen ligger fint til på Hanstad, med kort vei til barnehage, barneskole og dagligvarebutikker. Til Elverum sentrum er det ca. 2.8 km og her finner du det meste du måtte trenge i hverdagen. For den turglade er det ikke lange veien opp til det fine stinettet i Svartholtet, hvor det også er skiløyper på vinterstid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 46 m²

Enebolig m/inntilbygget garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 102 m² Beskrivelse: Gang, matbod, soverom, 2 kjellerrom, kjellerrom med sluk, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 125 m² Beskrivelse: Gang/entre, 2 ganger, toalettrom, 4 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e: 29 m² Beskrivelse: Garasjerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Lekestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde+bredde skal minimum være 150 cm. Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l. så er rømningsvegen godkjent.

Lekestue: Lekestue har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 4 kvm.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

943.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 943,60 kvm. Relativt flat og solrik tomt med et pent opparbeidet hageanlegg, plen og diverse beplantning. Innhegnet med gjerde og hekk. Asfaltert innkjøring og 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

Enebolig med inntilbygget garasje beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Hanstad. Fra boligen er det kort vei til Hanstad barneskole, som har både barnehage og to dagligvarebutikker i samme området. Boligområdet er godt tilrettelagt med gang- og sykkelstier som enkelt tar deg dit du vil og det er bussholdeplass for bybuss ikke langt fra eiendommen. Svartholtet og bymarka ligger like i nærheten av boligen. Her er

det mange fine turstier man kan benytte til både løping, sykling og fotturer og det er oppskjorte skiløyper i samme stinett på vinterstid. Et populært turmål er Svenkerudvollen, hvor det også er muligheter for å kjøpe kaffe og vafler i høysesongen.

Det er ca. 2,8 km til Elverum sentrum. Her finnes et stort utvalg av butikker, cafeer, restauranter og utesteder. Her er det også kino, bibliotek, park, sykehus og idrettshaller og det er en nydelig tursti langs Glomma med flere sittebenker og lekeapparater.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1979.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Støpt pusset gulv. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller. Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjon ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Del med blindkjeller under entre/gang og soverom/TV-stue. Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelsesmulighet til innvendig konstruksjon. Blind-krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens. Byggegrunn med antatt jord-morenemasser. Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplst. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da det er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Takflatene er tekket med takpanner. Undertak med pappshingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny takteking i ca. 2014. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Metall takrenner og nedløp. Isbordbeslag. Takstige. Feieplattform. Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk. Pulttakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Delvis lukket og kledd takkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Himling er kledd med panel.

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979. Kjellervinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1978 og 1979. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985. Nyere vindu på ett soverom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelige å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

Adkomst til åpen balkong fra soverom. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset-malt rekkverk. Areal på ca. 6 kvm ved soverom. Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplatting. Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset-malt rekkverk. Areal på ca. 20 kvm ved stue. Adkomst til nedre terrasseplatting fra terrasse. Areal på ca. 13 kvm. Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Tretrapp med adkomst fra terrasseplatting til terrasse.

Inntilbygget garasje

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Ny takteking ble lagt i ca. 2013. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Metall takrenner og nedløp. Montert vippeport. Isbordbeslag. Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Del kledd med gipsplater. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm.

Lekestue - Byggeår: Rundt 1980-tallet.

Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg. Trebjelkelag, antatt uisolert. Overflater med malte plater. Oppført i bindingsverk, antatt uisolert. Himling med malte plater. Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Panelt ytterdør. Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler. Platting ved inngang.

Avvik:

Påvist råteskade i vindski. Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Mosegroing på takteking. Det er påvist råteskade i terrassebord ved inngang.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.09.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggtekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mosegroing på taktekking. Enkelte bulker på taktekking.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Synlige spiker igjennom undertak.
- * Innvendig > Overflater: Knirk i gulv på et soverom og i stue/spisestue.
- * Innvendig > Rom under terreng: Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Tidligere fuktproblematikk. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg. Avskalinger i murpuss. Påvist innvendig dampsperre bak panel. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegghøyden er under terreng. NB! Anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.
- * Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører må justeres.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Inntilbygget garasje: Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Riss/sprekk i gulv. Spiker igjennom undertak.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg svekker gulvets tetthet. Det er påvist sprekk i sveiseskjøt. Knirk i gulv.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Montert plast (fuktsperre) bak panel.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger (gjelder åpen balkong): Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverkshøyder. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Løst rekkverk.
- * Innvendig > Radon: Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med

usikker/høy radonaktivitet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Rust på sotluke i kjeller. Vedovnt i kjeller er plassert på treverk.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.

* Spesialrom > 1.etasje > WC > Overflater og konstruksjon: Toalettet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplst. Drenering og fuksikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 (gjelder terrasse): Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha en høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 77 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Skjevheter i levegg.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i entre. Del med blindkjeller under gang/entre og TV-stue/soverom. Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuksikre gulvflater på vaskerom. Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2: Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

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

Beskrivelse: Våtrom har blitt malt av oss.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1979 med ombygging av carport i 1987, samt en lekestue fra 1980-tallet.

Eneboligen inneholder:

Kjeller: Gang, matbod, soverom, 2 kjellerrom, kjellerrom med sluk, vaskerom og bod.

1. etasje: Gang/entre, 2 ganger, 3 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.

Standard

Arkitekttegnet enebolig fra 1979, tilbygget med garasje i 1987. Tidligere carport ombygget til del av soverom og gang/entre i 1987. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt bruksendring for dette tiltaket og at soverommet dermed ikke er godkjent for varig opphold.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Deler er oppgradert og utskiftet. Ny taktekking i ca. 2014. Utført enkelte standard hevinger på innvendige overflater.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i inntilbygget garasje. Øvrig parkering på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Diverse

Iht. til opplysninger fra Elvia AS ble siste kontroll av det elektriske anlegget utført i 2009, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2029.

Feiing ble utført siste gang i 2023. Tilsyn ble sist gang utført i 2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak med luft-luft varmepumpe og suppleres med vedfyring og elvarme. Varmepumpe fra 2019. Enkelte panelovner fra 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 31 504

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 503,91,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forbruk stipulert vann (grunnlag 286,8 kubikk): Kr. 6 464,47,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forbruk stipulert kloakk (grunnlag 286,8 kubikk): Kr. 7 981,64,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 6 492,-
- * Renovasjon: Kr. 8 450,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-

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

Formuesverdi primær

Kr 687 856

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 751 425

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 531 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

* Dagboknummer 834, tinglyst den 01.02.1979, rettigheter iflg. skjøte. Gjelder forkjøpsrett for Elv. Tomteselskap AS ved avhendelse av tomta i ubebygd stand med mer.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1979. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Takstige
2. Plate foran peis
3. Utvendig trapp
4. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen. I byggetegninger er soverom definert som hageredskapsbod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Entreen er i dag større enn hva den fremkommer av tegningene. Veranda ved entreen, overbygget terrasse og uteplass fremkommer ikke av tegningen. Ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk. I byggetegninger av kjelleren er deler av et disponibelt rom omgjort til gang i dagens bruk, mens bod definert som disponibelt rom er mye mindre i dag enn hva tegningene viser. Ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av garasjen eller ombygging fra carport til del av soverom og gang/entre i 1987. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens

bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Persnåsen" fra 1978.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (944 kvm).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta i mot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta i mot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 600 (Omkostninger totalt)

113 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris inkl. omkostninger)

3 799 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 300 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budet.

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 kr. 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

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.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,8% av salgssummen, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 19 500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 10 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

19.09.2025



Velkommen til Hanstad og Holbergs veg 30!



Pen enebolig beliggende i et barnevennlig og rolig boligområde.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med platting. Ytterdør fra 2024 med kodelås fra 2025.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig gang med flere gode løsninger for garderobe til yttertøy og sko.



Entreen er malt i fine lyse toner og gir en god og lun atmosfære.



Koselig stue med god plass til sofagruppe og salongbord.



Stuen er et utmerket samlingspunkt for hele familien med stort spisebord og dels åpen løsning til kjøkkenet.



Boligen varmes opp med varmepumpe fra 2019 og vedfyring. Enkelte nye panelovner fra 2024.



Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1979, inntilbygget garasje og lekestue fra ca. 1980. Tidligere carport ble ombygget til del m/ soverom og gang/entre i 1987. Det gjøres oppmerksom på at soverommet ikke er godkjent.



Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med levegg og markise.



Fra terrassen er det adkomst til terrasseplattning og hage. Hagen er pent opparbeidet med plen og noe beplantning.



Hagen er stor har god plass til både trampoline og sandkasse, her kan man nyte mange fine soltimer med lek og moro!



Boligen fikk nye laminatgulv i kjøkken og gang i 2017/2018. Himling i stue ble malt i 2020 og diverse innvendige overflater er malt i 2020 og 2022.



Stuen har god plass til et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Ved spisebordet kan man nyte mange gode måltider med familien. Legg merke til skråvinduet, som slipper inn ekstra med naturlig lys.



Stort kjøkken med innredning fra byggeåret.





Kjøkkenet har plass til en koselig spisegruppe ved vinduet.



Kjøkkenet er innredet med frittstående hvitevarer som ikke medfølger i handelen. Vinduer mellom over- og underskap gir ekstra med belysning.



Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og kitchenboard over kjøkkenbenk.



Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, to rustfrie kummer med ettgreps blandebatteri og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Gang og kjøkken fikk montert nye lamper i 2022 og 2025.



Lyst og pent hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Integrerte garderobeskap.



Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong hvor en kan nyte morgenkaffen i solskinnet.





På hovedsoverommet er det godt med oppbevaringsplass i integrerte garderobeskap.



Boligen har til sammen 3 soverom.



Soverom 2 har også godt med oppbevaringsplass i integrert garderobeskap.



Lyst og pent soverom 3 som i dag er innredet som barnerom.



Soverommet er av god størrelse og har i likhet med de andre soverommene integrert garderobeskap.



Rom som i dag er innredet som kontor. Denne delen av boligen ble ombygget fra carport i 1987 og er ikke godkjent for varig opphold.



Baderom i 1.etasje nyere våtromsbelegg på gulv fra 2016. Våtromsplater på vegg ble malt med våtromsmaling i 2025.



Baderomsinnredning og dusjkabinett er fra ca. 2016.



Baderommet varmes opp med panelovn og er innredet med dusjkabinett, servant på innredning og speilskap med belysning over.



Eneboligen ligger sentralt til på Hanstad med kort vei til både barnehage, barneskole og dagligvarebutikker.



Elverum sentrum, med alle byfasiliteter, ligger ca. 2,8 km fra eiendommen og det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelsti hele veien inn.



For de turglade er det ikke lange veien til Svartholtet med mange fine tur- og sykkelstier. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper i samme stinett.



Velkommen til visning!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje

 Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 28, bnr. 531

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 14566-1910

Referansenummer: SX5356

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Generelt:

Arkitekttegnet bolig oppført i 1979. Tilbygget med garasje i 1987. Tidligere carport ombygget til del av soverom og gang/entré. Utført i 1987. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Deler er oppgradert og utskiftet. Ny takteking i ca.2014. Utført enkelte standard hevinger på innvendige overflater.

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappsingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny takteking ble lagt i ca.2013

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metall takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyere vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6 m² ved soverom.
Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplattning.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.
Adkomst til nedre terrasseplattning fra terrasse.
Areal på ca. 13 m².
Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplattning til terrasse.

Inntilbygget garasje:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Ny takteking ble lagt i ca.2013
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metall takrenner og nedløp.
Montert vippeport.
Isbordbeslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Nytt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.
Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div.overflater i 2020.
Malt div.overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

Støpt gulv i kjeller.
Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med blindkjeller under entré og soverom.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.
Vedovn i kjellerrom.
Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.
Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt pusset gulv.
Kjellyttervegger av murte lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.
Malte heltre innerdører.

Inntilbygget garasje:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Del kledd med gipsplater.
Sperrekonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon.
Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016. Høg terskel.
Montert panelovn.
Plastsluk antatt fra ca.2016
Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016
Takventil, naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.
Toalettrom med servant, innredning, ettgrep blandebatteri og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Tilluftspalte.
Montert ny servant, innredning og blandebatteri i 2022. Utført av: faglært.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.
Avløpsledninger antatt av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.
Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

Innlagt fiber.
Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i toplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

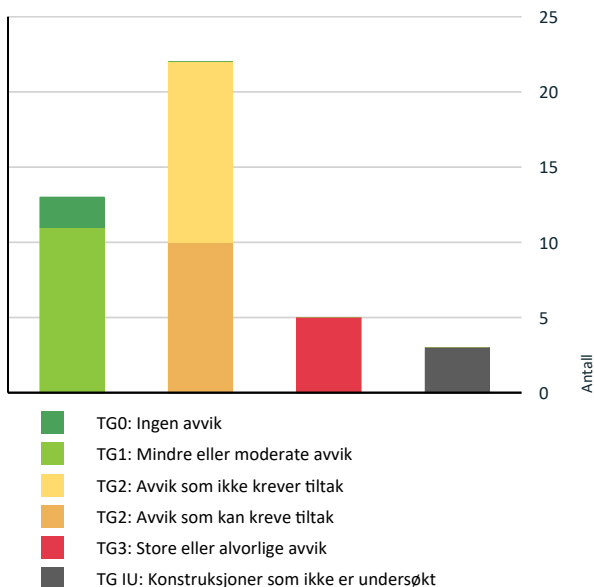
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

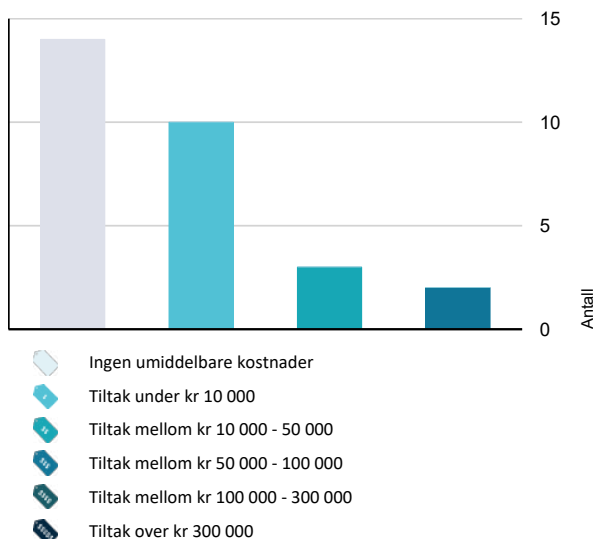
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.
Lekestue er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE

Byggeår

1979

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Ombygging	Tidligere carport ombygget til del av soverom og entré/gang.
1987	Tilbygg	Med garasje mot øst. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.

Undertak med pappsingel fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny taktekking ble lagt i ca.2013

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Mosegroing på taktekking.

Enkelte bulker på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Metall takrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

Isbordbeslag.

Feieplattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Vinduer

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyer vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6 m² ved soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

§ 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplattning.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.

Adkomst til nedre terrasseplattning fra terrasse.
Areal på ca. 13 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 77 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Skjevheter i levegg.

Konsekvens/tiltak

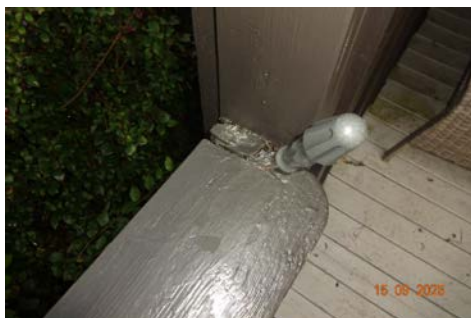
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skifte rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplattning til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Inntilbygget garasje:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Ny takteking ble lagt i ca.2013
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metall takrenner og nedløp.
Montert vippeport.
Isbordbeslag.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Nytt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom og i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div.overflater i 2020.

Malt div.overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.

Himlinger med malt panel, folierte takesplater og panel.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Enkelte gulv er oppforet.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Del med blindkjeller under entré og soverom.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Målt høydeforskjell på ca. 45 mm i entré.

Del med blindkjeller under gang/entré og TV-stue/soverom.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.
Vedovn i kjellerrom.
Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.
Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke i kjeller.

Vedovn i kjeller er plassert på treverk.

Fjerne brennbart materiale under vedovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Støpt pusset gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Tidligere fuktproblematikk.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserende saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

Avskalinger i murpuss.

Påvist innvendig dampspærre bak panel.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

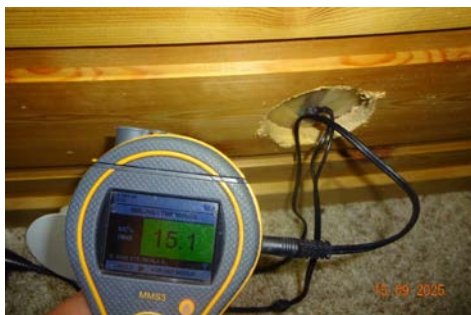
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1J Kryp kjeller

Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjell. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, usiolert.

Del kledd med gipsplater.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Riss/sprekke i gulv.

Spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater på vaskerom. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales att vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IJ Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Montert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Det er påvist sprekk i sveiseskjøt.
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk antatt fra ca.2016

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgrens blandebatteri og baderomsinnredning.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Montert plast (fuktsperre) bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er satt under overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflate med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himlinger med malte plater.

Toalettrom med servant, innredning, ettgreps blandebatteri og toalett.

Takventil, naturlig avtrekk.

Rommet varmes opp med panelovn.

Tilluftspalte.

Montert ny servant, innredning og blandebatteri i 2022. Utført av: faglært.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

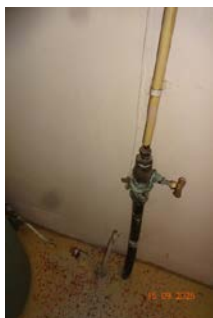
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC.
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt under bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2019.

Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.



1 TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG IU Andre installasjoner

Innlagt fiber.

Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Lekestue

**Anvendelse**

Lekestue.

Byggeår**Kommentar**

Bygget på 1980 tallet. Kilde: Hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med vinylbelegg.

Trebjelkelag, antatt uisolert.

Overflater med malte plater.

Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.

Himling med malte plater.

Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Panelt ytterdør.

Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Platting ved inngang.

Avvik:

Påvist råteskade i vindski.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Mosegroing på takteking.

Det er påvist råteskade i terrassebord ved inngang.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	102			102	
1.etasje	125			125	44
Inntilbygget garasje		29		29	
SUM	227	29			44
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, matbod, soverom, kjellerrom, kjellerrom med sluk, vaskerom, bod, kjellerrom 2		
1.etasje	Gang/entré, gang 2, soverom, gang 3, wc, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue, soverom 4		
Inntilbygget garasje		Garasjerom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje					2	4	4
SUM					2	4	4
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lekestue	

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget garasje	167	89
Lekestue	0	0

Kommentar

Enebolig med inntilbygget
garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 4m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Malin Sætre	Kunde
	Andreas Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	531		0	943.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holbergs veg 30

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Malin Sætre

1/2 Hjemmelshaver: Andreas Lunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2,4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innhegnet med gjerde og hekk.
Asfaltert innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2022

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX5356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250268	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Sætre	Andreas Lunde
Gateadresse	
Holbergs veg 30	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Våtrom har blitt malt av oss

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Document reference: 1211250268

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1211250268

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Sætre	fd69e91e6c5054204198fe b4681c009b6dfdeece	15.09.2025 06:21:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Lunde	72350df2e571a536f82265 7559bbca11f3ef1da3	15.09.2025 06:10:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250268

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Holbergs veg 30 - Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Amalie Skrams veg Linje B61, 812	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	7 min 2.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	8 min 3.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.4 km
Terningen Arena	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

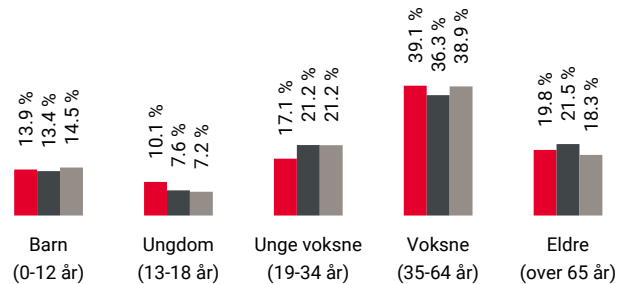
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 år)	7 min 78 barn 0.6 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	9 min 39 barn 0.8 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	13 min 81 barn 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Pershagen ball-løkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Amalie skramsv fotball-løkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Feel24 Elverum	6 min	🚗
🚴 Family Sports Club Elverum	7 min	🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 7% blokk
■ 15% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

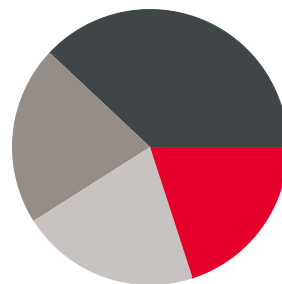
6 min 🚗



Boots apotek Kremmertorget

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



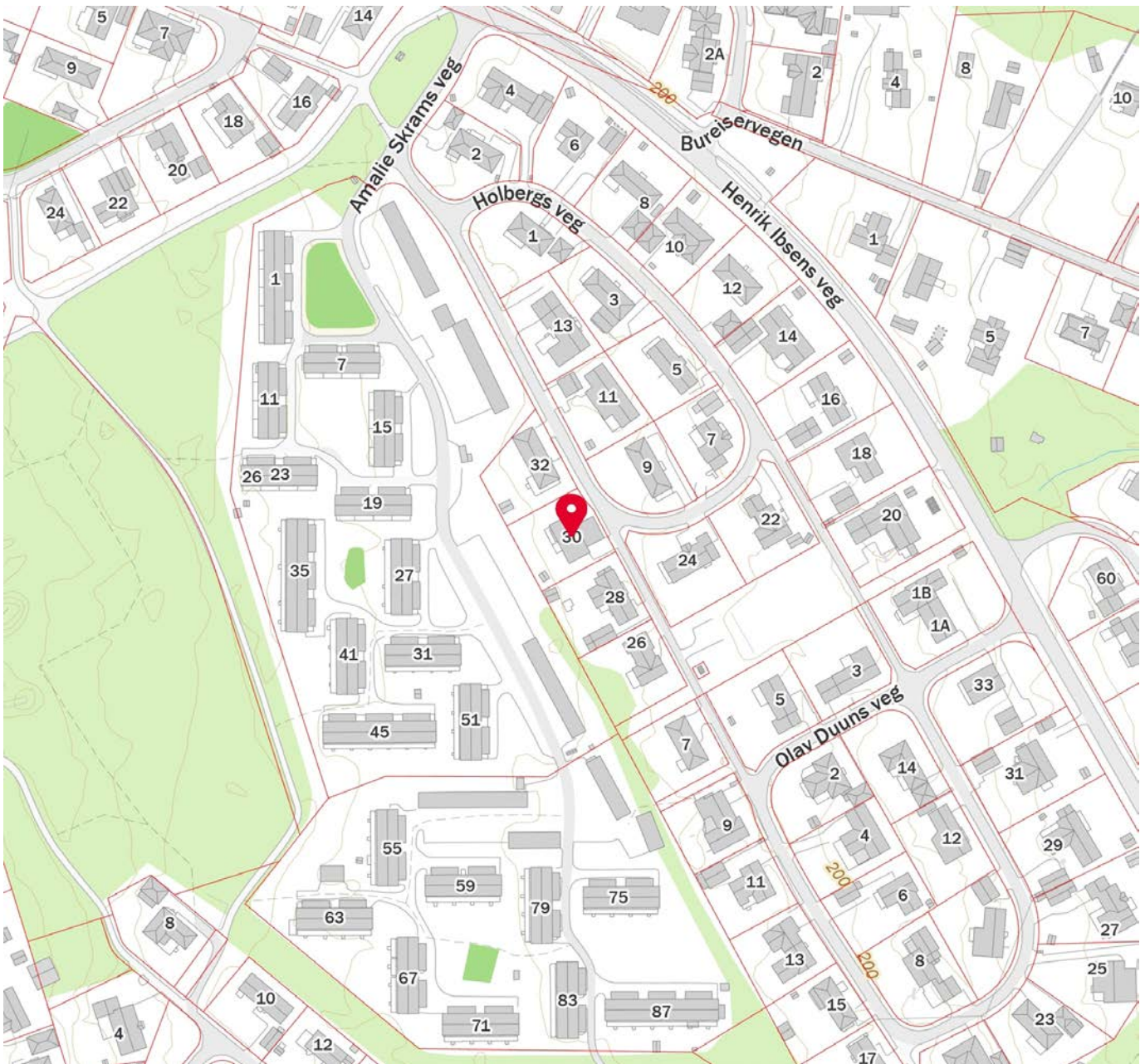
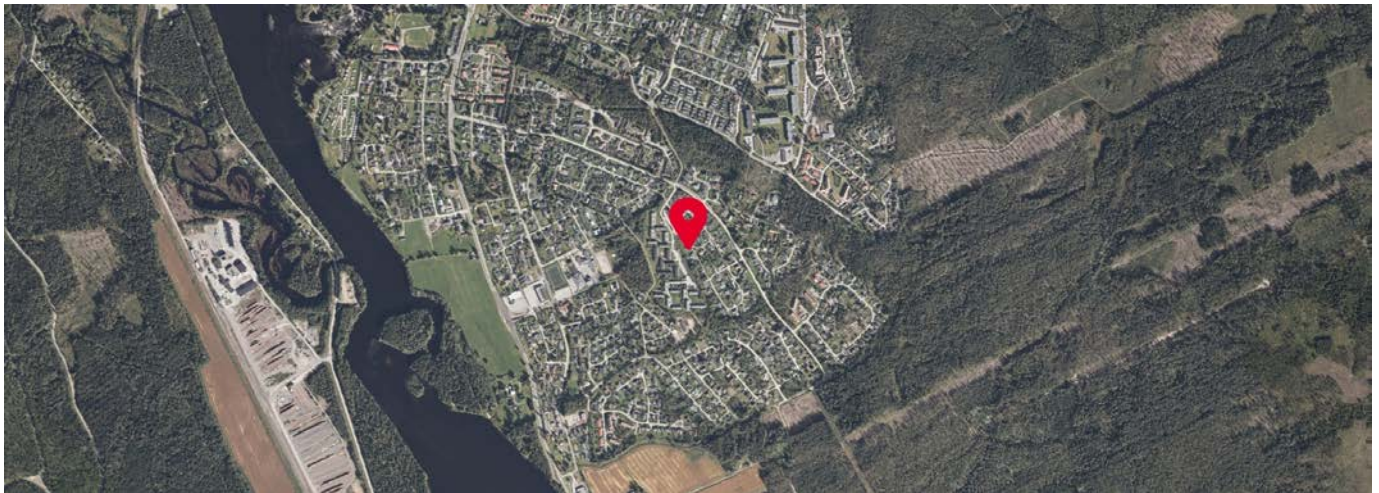
0%

45%

■ Hanstad nord/Hanstad vest
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Holbergs veg 30
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre