



aktiv.

Søbakkvegen 43, 2409 ELVERUM

**Innholdsrik og velholdt enebolig med inntilbygget garasje og carport. Innglasset hagestue. Stor og pent opparbeidet tomt**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 101 390,-  
**Selger:** Rolv Øien  
Hjørdis Anne Øien

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 242/278 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1140.9 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 179  
**Oppdragsnr.:** 1211250319

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Søbakken og Søbakkvegen 43!

Eiendommen "Rabben" er bebygd med en enebolig fra 1971 med inntilbygget garasje og carport. Boligen har en god planløsning med fine oppholdsrom, 3 soverom, bad, toaelttrom og vaskerom i 1. etasje. I tillegg er det kjeller innredet med bla. kjellerstue og soverom (ikke godkjente). Fra stuen er det utgang til terrasse med adkomst til innglasset hagestue. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, plen, epletre og diverse bærbusker. Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Eneboligen ligger fint til i et attraktivt boligområde med kun en kort gåtur til alt du trenger i hverdagen din. Her bor du like ved Søbakken barneskole og Sagtjernet, samt i nærheten av ulike matbutikker og flere store butikkjeder på Ydalir. Ca. 2 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegninger .....        | 50 |
| Tilstandsrapport .....     | 52 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 78 |
| Nabolagsprofil .....       | 83 |
| Budskjema .....            | 91 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 242 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 278 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### **Arealbeskrivelse**

Kjeller

BRA-i: 118 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, hobbyrom, kjølerom, bad/tidligere fyrrom, lagerrom, matbod, toalettrom, soverom.

1. etasje

BRA-i: 124 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utvendig bod.

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Inntilbygget garasjerom.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Innglasset hagestue.

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Uinnredet loft med gulvareal på ca. 22m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).



### **Ikke målbare arealer**

Loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 22m<sup>2</sup>.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 43m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med belegningsstein foran garasje og inngang. Utført i 2013 av firma. Hage opparbeidet med plen og diverse beplantning som epletre, kirsebærtre, rips- og solbærbusk. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 140,9m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 969m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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**

Eneboligen ligger fint til i et attraktivt boligområde med kun en kort gåtur til alt du trenger i hverdagen din. Her bor du like ved Søbakken barneskole og Sagtjernet, samt i nærheten av ulike matbutikker og flere store butikkjeder på Ydalir. Eiendommen ligger nært både Vesletjernet og Sagtjernet med både tuftepark, lekeplass, badeplass og fine friområder.

Det er nærmest umiddelbar nærhet til bymarka i Stavåsen, hvor du finner flotte tur- og sykkelstier på sommerstid i tillegg til oppkjørte skiløyper på vinterstid. Du kan blant annet gå opp til Stavåsdammen hvor det er bademuligheter, grillbu og fine friluftsområder. Stavåsen har lysløype hvor det er stor aktivitet for barn og unge på vinterstid. I tillegg arrangeres Elverumstrimmen her på sommerhalvåret.

I kort gangavstand fra boligen ligger det flere fotballbaner/skøytebane og ved barneskolen på Søbakken er det en populær kunstgressbane. Bybussen har hyppige avganger frem til kl. 22:00 og har videre forbindelse til både skystasjonen og Terningen Arena. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Elverum sentrum og sentrumsområdene byr på alle byfasiliteter og servicetilbud.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 1,2 km.

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) - ca. 1,6 km.

Søbakken barnehage (1-5 år) - ca. 1,7 km.

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 200 meter.

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 1,2 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,8 km.

Elverum videregående skole - ca. 3,6 km.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971.

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning. Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Synlig grunnmursplast over terreng på kjelleryttervegg mot øst. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst. Utført i 2023 av firma. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige. Oljetank ble fjernet i 2013.

Takflatene er tekket med takpanner. Bordet undertak belagt med to lag pappshingel. Lag to med pappshingel ble lagt i 1993. Utført av: egeninnsats. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Ny taktekking ble lagt i 2013 av firma. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016. Utført av: egeninnsats. Ombygget fra to soverom til soverom/TV-stue i 1.etasje. Utført i 1984 av egeninnsats. Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Tilleggsisolert med 5 cm på loft. Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene. Pålagt del med sponplater på loft. Carport: Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter. Kledd med liggende panel.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1988 og 1993. Montert vinduer mot sør i 2011. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Eier opplyser: Montert nye vinduer i terrassedør i 2012 + to smale vinduer. Utført av: firma. Støpt balkong ved inngang. Utført med rekkverk av smijern. Areal på ca. 3m<sup>2</sup> ved inngang. Adkomst til terrasse fra terreng og hagestue. Understøttet med stolper av impregnert treverk. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, glassfelt og rekkverk av treverk. Areal på ca. 7m<sup>2</sup> Adkomst til hagestue fra terrasse. Gulvflater med nålefilt. Overflater med malt panel. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeplater av plast. Skyvedører av glass. Montert markise. Stråleovn. Lys og strøm. Innglassing utført i 2000 av firma. Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk av smijern. Adkomst til terrasse via utvendig trapp.

#### Inntilbygget garasje:

Støpt gulv og støpt grunnmur. Støpt gulv i garasje i 2023. Utført av firma. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel. Eier opplyser: Det er kledd med gipsplater bak panel. Utført av: egeninnsats. Himling kledd med gipsplater. Varevindu, 1+1 glass. Montert leddport med motorstyring. Montert i 2013 av firma. Lys og strøm. Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra utvendig bod.

#### Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 10.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgrad ikke satt på taktekking på grunn av mye snø.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe oppsprekking i panelender. Noe svertesopp på utvendig panel. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe oppsprekking i panelender. Noe svertesopp på utvendig panel. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Det er påvist andre avvik: Synlige spiker i undertak. Påvist noe svertesopp i undertak. Vepsebol på loft. Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarings.
- \* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv i gang.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- \* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Påvist noe saltutslag nederst på kjellervegg. Må påregne noe fuktopptrekk. Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Observert svartpapp på bak innvendig panel, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.
- \* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/sprekker i grunnmur til garasje.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Eier opplyser: Blir montert fuktføler tilknyttet lekkasjestopper på hobbyrom.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tomteforhold > Fuktsikring og 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.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- \* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist sprekke i toalett.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- \* Våtrom > Kjeller > Bad/tidligere fyrrom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater og overflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Vindu og innerdør er plassert i våtsonen. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/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 faglært.

Beskrivelse: Lagt gulvvarme og fliser på gulv og vegger, innredning ny dusj.  
Arbeid utført av: Y. Christensen + KB Elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nystøpt gulv og membran på vegger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Trengt inn vann fra nedløpsrør og inn i et rom i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Langsgående i et rom i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Opplegg til 3-fase inn, nytt sikringsskap i forbindelse med anlegget luft til vann.

Arbeid utført av: KB Elektro AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll utført av KB Elektro AS v Håkon Skrokbæk.

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

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

Beskrivelse: Lagt nytt tak i 2013 Innglasset havestue.

Arbeid utført av: Østlandske Blikkenslagerverksted + Systemtre AS Elverum.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Innredet to soverom i kjeller.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje inn i et kjellerrom. Skiftet gulv og isolasjon, tørket og målt om fukt. Forsikringssak så vi er ukjent med firmanavn som utførte arbeidet.



## **Innhold**

Eiendommen "Rabben" er bebygd med en enebolig fra 1971 med inntilbygget garasje og carport.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse og innglasset hagestue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, soverom, teknisk rom med dusj og bad, kjølerom, bod og bod med toalettrom.

Loft: Uinnredet loft med gulvareal på ca. 22m<sup>2</sup> (ikke måleverdig areal).

Boligen har inntilbygget garasje på 17m<sup>2</sup> og utvendig bod på 5m<sup>2</sup>, samt inntilbygget carport på ca. 43m<sup>2</sup> ved inngangspartiet.

## **Standard**

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971.

Utvidet carport mot øst på slutten av 1980-tallet. Tilbygg med innglasset hagestue mot sør i 2000. Huset er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Modernisering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2025: 1 robot gressklipper (til sammen 2).

2023: Lagt nytt gulv på soverom kjeller + nytt beleggjellergang.

2023: Ny Panasonic varmepumpe.

2023: Snøfreser.

2022: Lagt nytt gulv på stue, entré og kontor.

2022: Ny bredere dør til bad.  
2022: Ny inngangsdør.  
2022: 1 robot gressklipper.  
2017: Nytt kjøkken.  
2016: Beiset huset utvendig.  
2015: Nytt kjøleanlegg til kjølerom.  
2013: Ny innkjøring steinlagt + fjerne oljetank.  
2013: Nytt hovedtak på hus + garasje + carport.  
2013: Nytt tak på havestua.  
2013: Desember: Ny garasjeport med fjernkontroll.  
2012: Nye vinduer i terrassedør + 2 smale vinduer.  
2011: Fliser på bad og klosett med varme i gulv på bad.  
2011: Nye vinduer mot syd.  
2009: Nytt fyringsanlegg, sikringsskap m.m.  
2000: Glasset inn terrasse til hagestue.  
1984: Endret 2 soverom til 1 rom, tv-stue.  
1984: Lagt laminatgulv på soverom + tv-stue.

### **Parkering**

I inntilbygget garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har lys og strøm, samt leddport med motorstyring fra 2013.

### **Radonmåling**

Eier opplyser: Det er utført radonmåling for flere år siden med lave verdier. Ikke fremvist dokumentasjon.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 10.12.2019, 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 2039.

Feiing ble utført siste gang den 31.01.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 31.01.2025, 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

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 i stue. Vedfyring med peisinnsats i stue og åpen peis i kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom.

Luft-til-vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereder. Antatt fra byggeår. Eier opplyser: Varmtvannsbereder var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.

### Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 19 172,80,- for 2025.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 100 kubikk): Kr. 2 254,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 100 kubikk): Kr. 2 783,-
- \* Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 120,-

\* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 7 316,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 27,83,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 769 048,- per 31.12.2024.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 076 192,- per 31.12.2024.

### **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 26, bruksnummer 179 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er 3 av rommene i kjelleren definert som lekerom, matbod og fyrrom, mens de andre rommene er ikke definert. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Soverom og kjellerstue 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. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. I boligens 1. etasje er to av soverommene i dag slått sammen til ett rom. Det er også avvik på terrasse og innglasset hagestue som ikke fremkommer av tegningene.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført. 2 stk utekraner ved grensegjerde tilknyttet Sagtjernet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Søbakken" fra 1969.

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

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 én bruksenhet.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

101 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 118 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 121 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). 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**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 10, 2408 Elverum

**Salgsoppgavedato**

12.01.2026



Velkommen til Søbakken og Søbakkvegen 43!



Boligen har inntilbygget garasje på 17m<sup>2</sup> og utvendig bod på 5m<sup>2</sup>, samt inntilbygget carport på ca. 43m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Huset er jevnlig vedlikeholdt med bla. nytt tak i 2013.





Eiendommen "Rabben" er bebygd med en enebolig fra 1971 med inntilbygget garasje og carport. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, plen, epletre og diverse bærbusker.



Du ønskes velkommen inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3-lags isolerglass og med montert kodelås.





Videre kommer du inn i en fin gang med oppbevaringsplass i plassbygde garderober, samt ytterligere plass til kommoder.





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



Stuen har god standard med pent enstavs gulv fra 2022 og panel på veggene malt i en fin lys farge.





Fra stuen er det utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 7m².





Fra terrassene er det videre adkomst til en flott innglasset hagestue som ble innglasset av firma i 2000.



Hagestuen som er på 14m<sup>2</sup>, har nålefilt på gulv, skyvedører av glass og god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er også montert varmelampe, lys og strøm, samt markise på terrassen.





Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

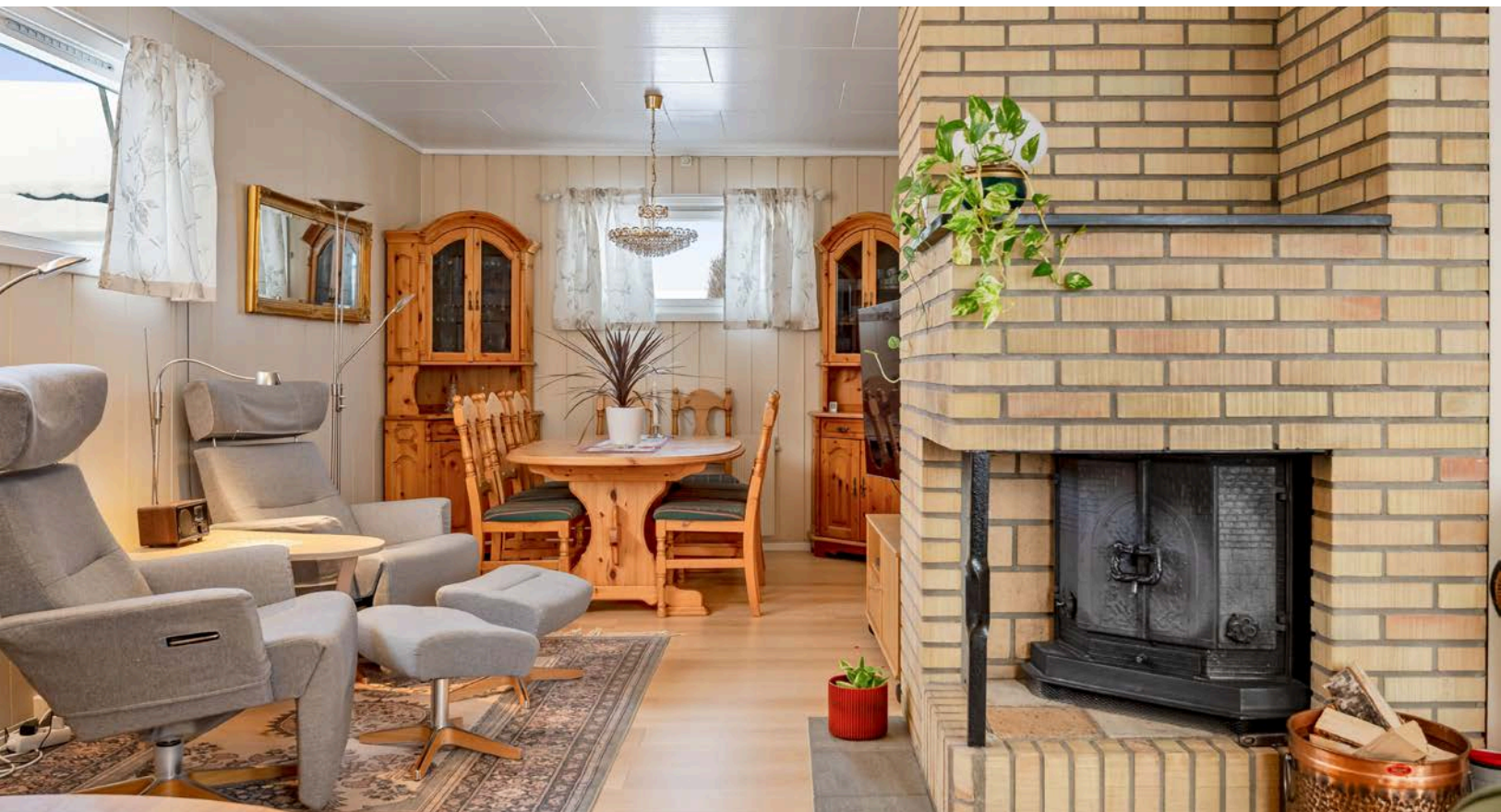


Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er opparbeidet med plen og diverse beplantning som epletre, kirsebærtre, rips- og solbærbusk. Eiendommen er delvis innhegnet med gjerde og hekk.





Stuen har store vinduer mot tre ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper etter eget ønske og behov.





Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig murt peis med peisinnset, som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.





I stuen er det montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2022 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet.





Boligen har et lyst separat kjøkken med spiseplass. Lyst og pent Sigdal-kjøkken fra 2017 med god skap- og benkeplass.



På kjøkkenet er det plass til et hyggelig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



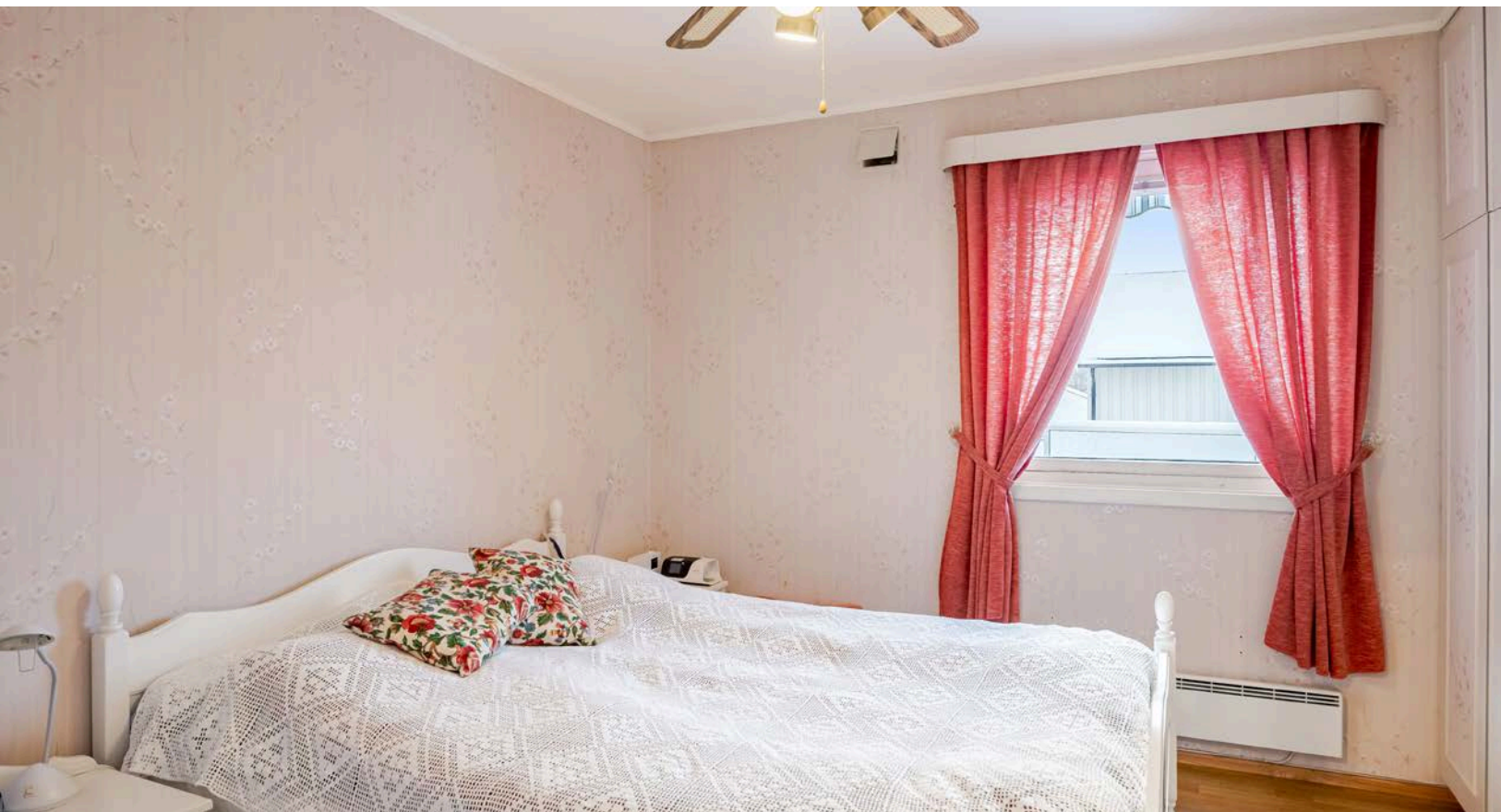


Innredningen har lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen.





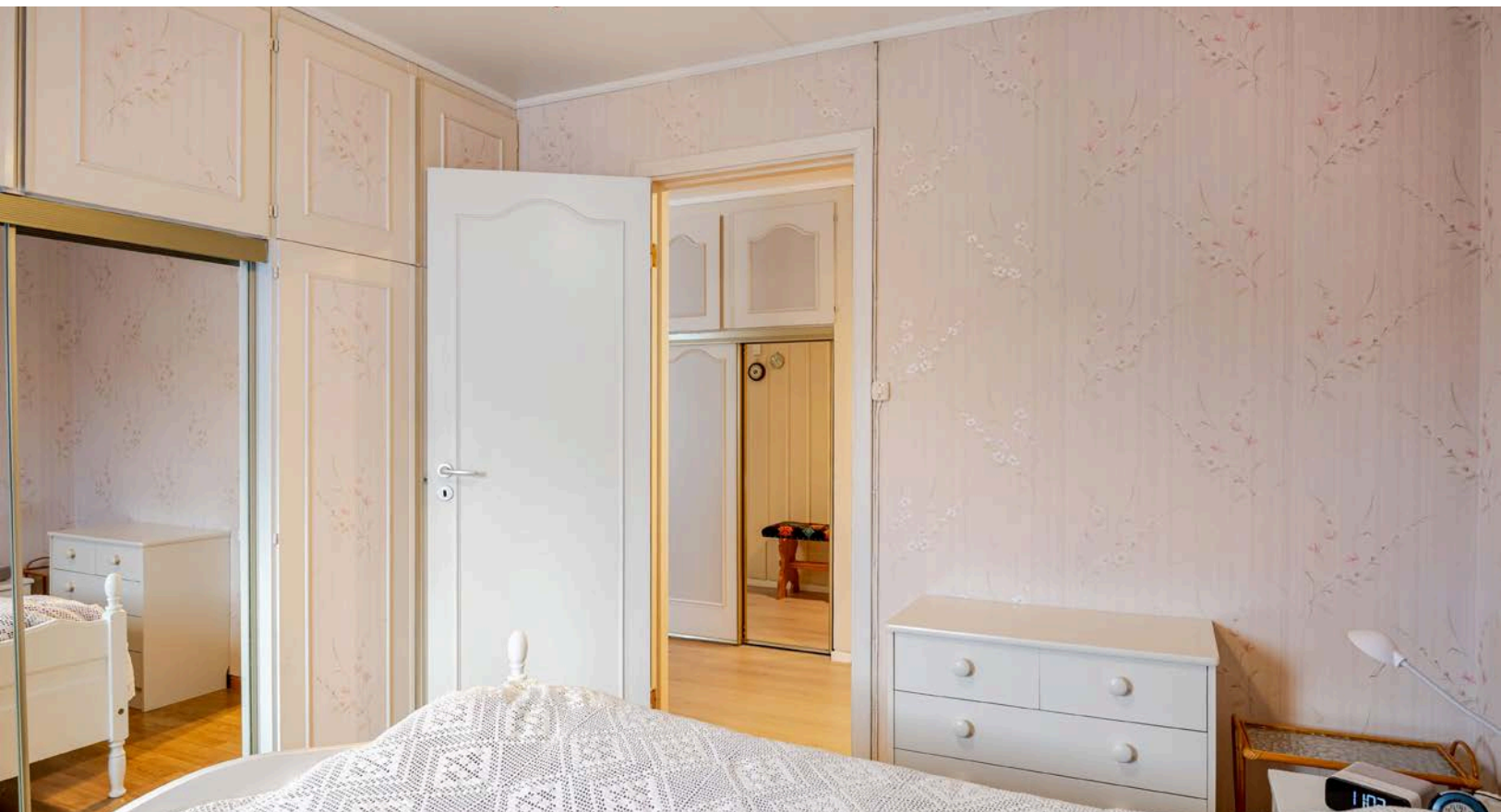
Gang med adkomst til 3 soverom. Det ble lagt nytt enstavs gulv i 2022.



Soverom 1 er et lyst og koselig rom som i dag er innredet som et hovedsoverom.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderober og skyvedørgarderobe med speildører.

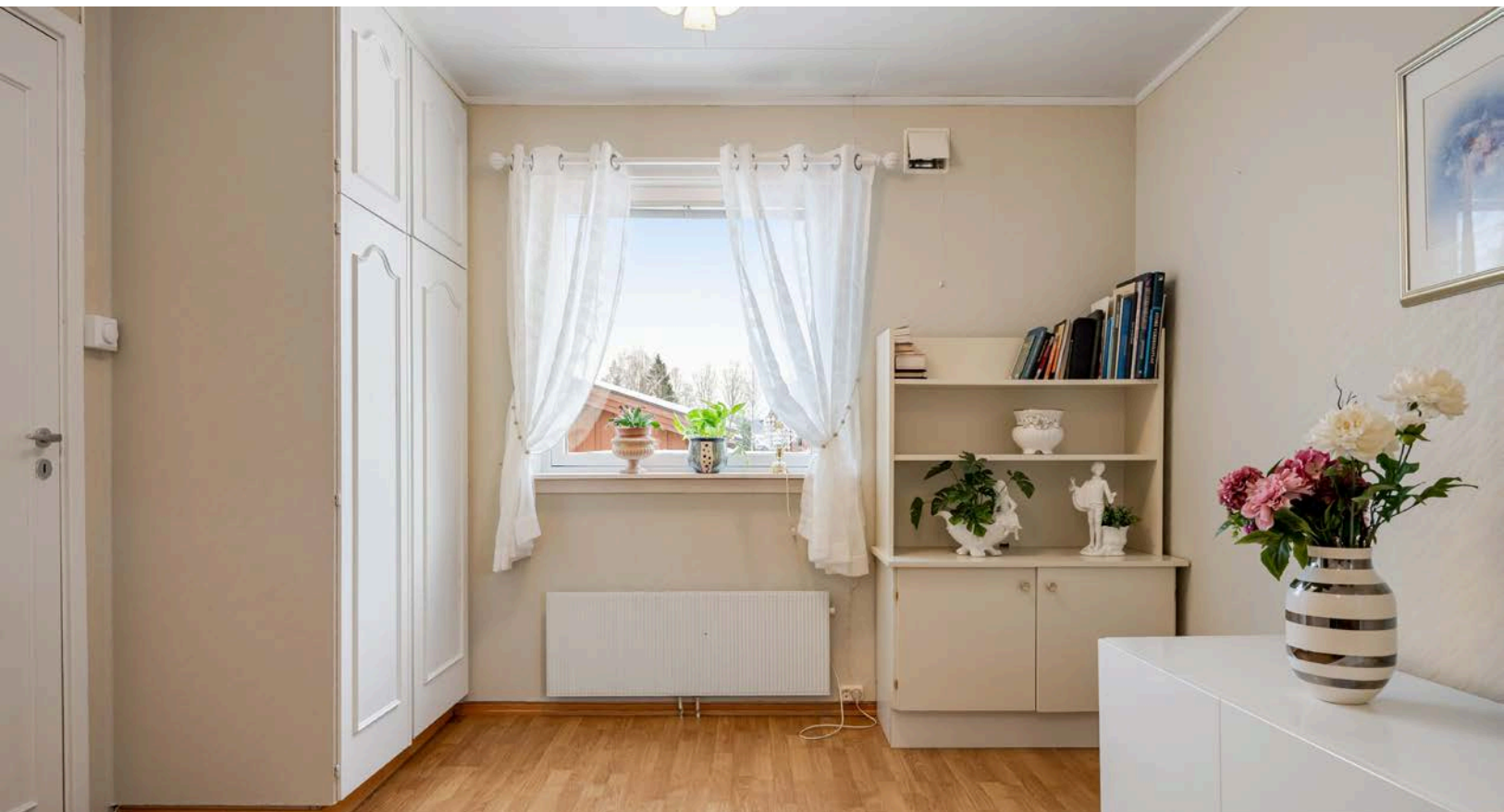


Soverommet har parkett på gulv og tapetserte overflater.





Soverom 2 var opprinnelig to mindre soverom som i dag er slått sammen til ett større rom.



Luft-til-vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereder. Eier opplyser: Varmtvannsbereder var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.





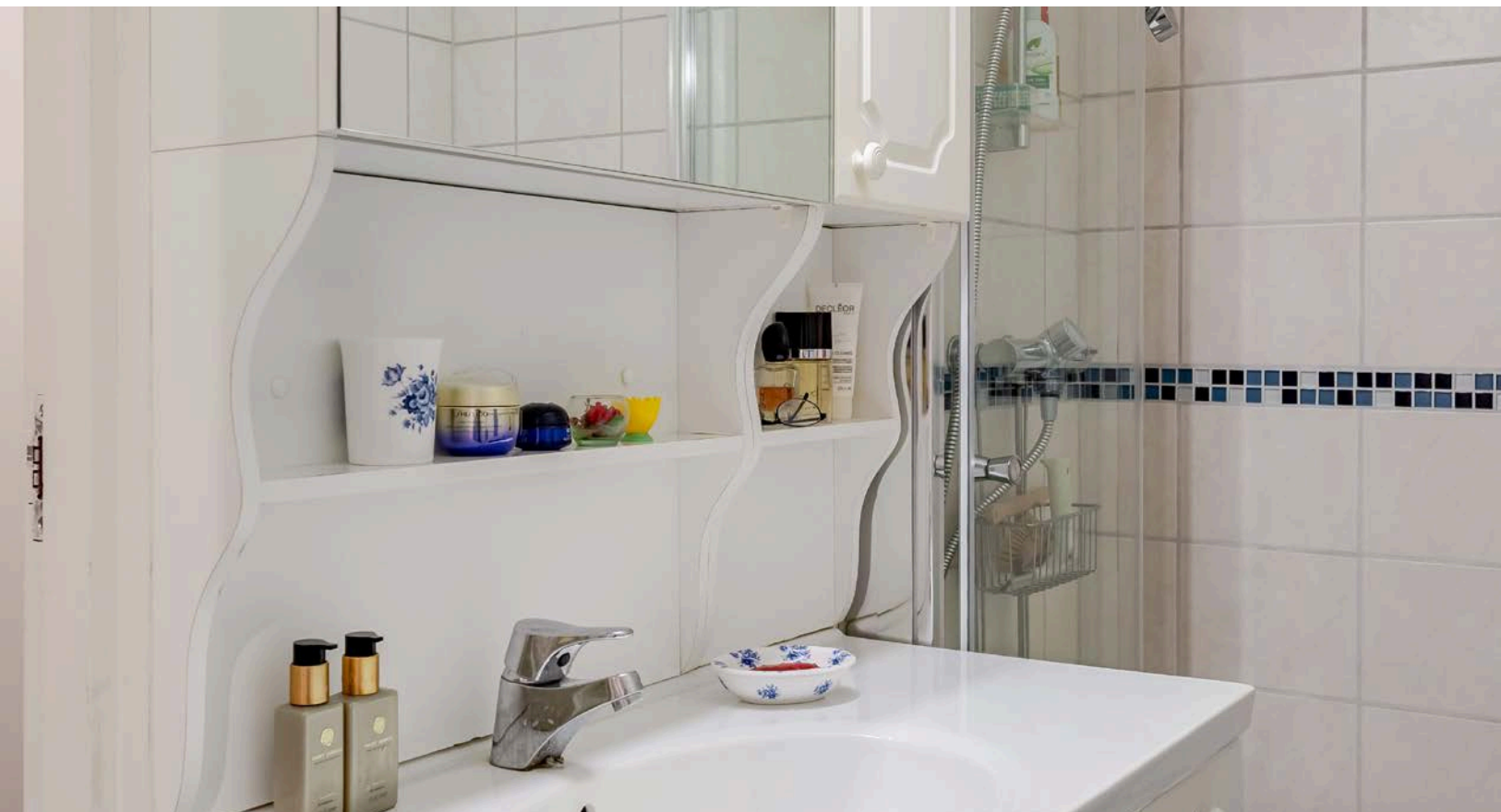
Rommet har inngang via to dører som gjør at det enkelt kan deles opp til to rom igjen om ønskelig.



Soverom 3 er et noe mindre rom som i dag er innredet som et kontor.



Boligen har et lyst flislagt baderom som ble pusset opp av firma i 2011. Baderommet har fliser på gulv og vegger, samt varmekabler i gulv.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører.





Både fra baderommet og entréen er det adkomst til et praktisk separat toalettrom. Toalettrommet har flislagte overflater og montert lekkasjestopper.





Både fra entréen og kjøkkenet er det adkomst til et praktisk vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på veggene.



Vaskerommet er utstyrt med lys innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i kjeller.





Gang/trapperom i kjeller.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue/soverom (ikke godkjent).





Rommet har lakkerte tregulv, trepanel på veggene og åpen peis.



Rom i kjeller innredet som et ekstra soverom (ikke godkjent).





Det gjøres oppmerksom på at soverom og kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer.



Det ble lagt nytt gulv på soverom og gang i kjeller i 2023.





Ekstra toalettrom i kjeller med vinylbelegg på gulv og malt murpuss på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil med belysning og vegghengte skap over, samt gulvstående toalett.





Bod i kjeller.

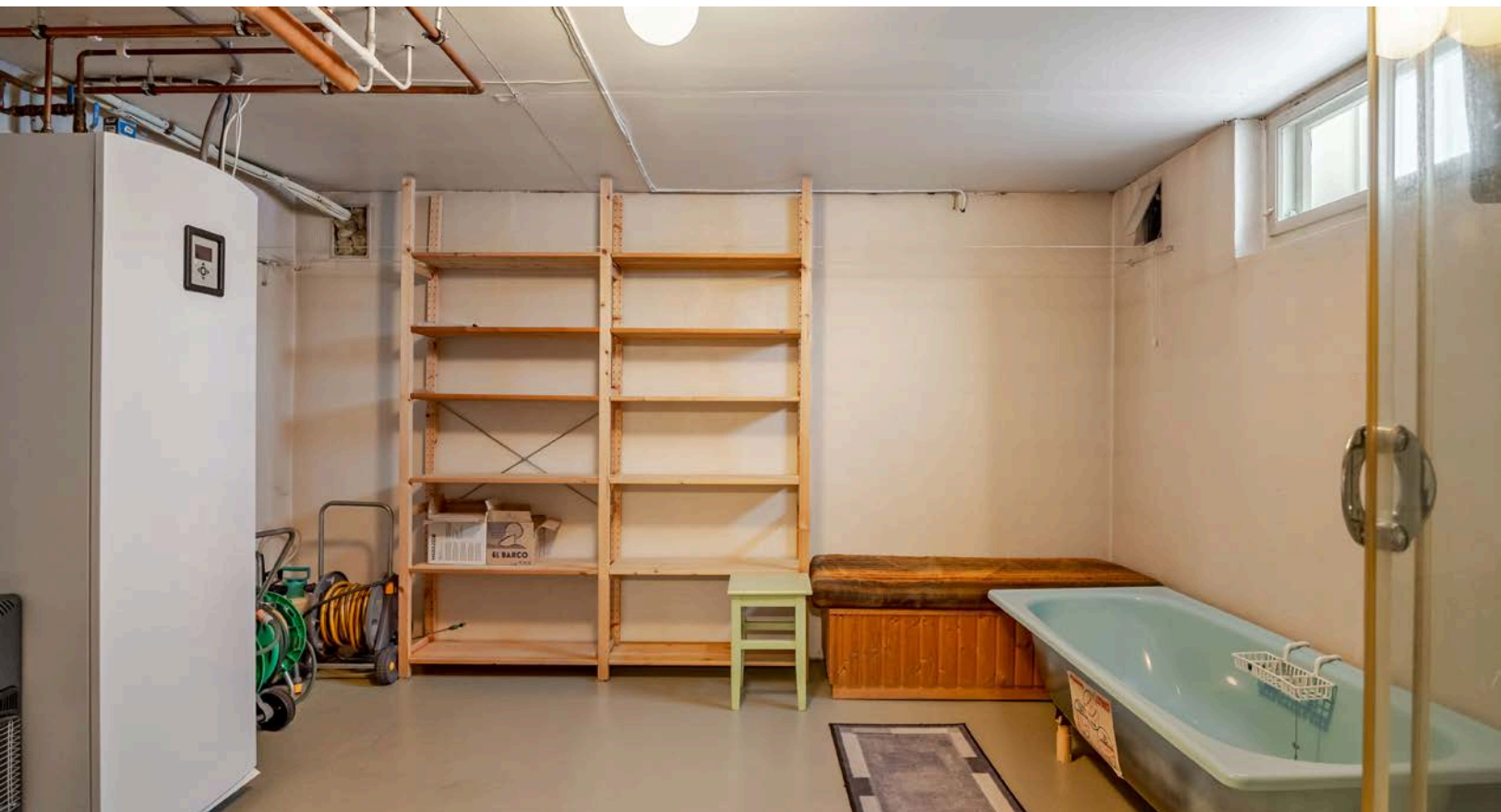


Bod i kjeller.





Bod i kjeller.



Teknisk rom (tidligere fyrrom) med dusj og badekar.





Bod i kjeller.



# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje

 Søbakkvegen 43 , 2409 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 26, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m<sup>2</sup> BRA-i: 242 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 10.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1948

Referansenummer: IA4241

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

971 22 916



# 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner.  
Bordet undertak belagt med to lag pappshingel. Lag to med pappshingel ble lagt i 1993. Utført av: egeninnsats.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Ny taktekking ble lagt i 2013 av firma.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016. Utført av: egeninnsats.

Ombygget fra to soverom til soverom/TV-stue i 1. etasje. Utført i 1984 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Tilleggsisolert med 5 cm på loft.

Lufting ved raft og ventiler i gaviveggene.

Pålagt del med sponplater på loft.

Carport:

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.

Kledd med liggende panel.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1988 og 1993.

Montert vinduer mot sør i 2011.

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

Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Eier opplyser: Montert nye vinduer i terrassedør i 2012 + to smale vinduer. Utført av: firma.

Støpt balkong ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

Areal på ca. 3m<sup>2</sup> ved inngang.

Adkomst til terrasse fra terreng og hagestue.

Understøttet med stolper av impregnert treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, glassfelt og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 7m<sup>2</sup>

Adkomst til hagestue fra terrasse.

Gulvflater med nålefil.

Overflater med malt panel.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med bølgeplater av plast.

Skyvedører av glass.

Montert markise.

Stråleovn.

Lys og strøm.

Innglassing utført i 2000 av firma.

Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

Adkomst til terrasse via utvendig trapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, nålefil, fliser, parkett og laminatgulv.

Lagt nye gulvflater i stue, vindfang og kontor/soverom i 2022. Utført av firma.

Lagt laminatgulv på ett soverom og soverom/TV-stue. Utført i 1984 av egeninnsats.

Lagt nytt gulv på soverom og gang i kjeller. Utført i 2023 av egeninnsats/firma.

Overflater med malt strietapet, malt murpuss, panel, malte plater, malt panel, malt tapet og tapet.

Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.

Åpen peis i kjellerstue.

Gnistsikring utført med kobberplate foran ildsted.

Peis med peisinnsats i stue.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Eier opplyser: Ett løp er plombert.

Støpt gulv. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue og soverom.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje igjennom kjelleryttervegg på soverom i kjeller. Ble lagt nytt gulv. Forsikringssak.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

Heltre innerdører.

Laminerte innerdører.

Utvidet døråpning til bad i 1. etasje i 2022. Utført av:

egeninnsats/faglært.

Montert ny innerdør fra vindfang til bad. Utført i 2025 av firma.

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv og støpt grunnmur.

Støpt gulv i garasje i 2023. Utført av firma.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel. Eier opplyser: Det er kledd med gipsplater bak panel. Utført av: egeninnsats.

Himling kledd med gipsplater.

Varevindu, 1+1 glass.



# Beskrivelse av eiendommen

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2013 av firma.  
Lys og strøm.  
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra utvendig bod.

Utvendig bod:  
Gulvflater med tregulv.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Overflater med panel.  
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.  
Lys og strøm.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/tidligere fyrrom i kjeller.  
Støpt gulv.  
Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Støpte vegger.  
Himling med malte plater.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett og støpejernsluk.  
Badekar er ikke i bruk.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.  
Ingen dokumentasjon.  
Utført av: firma.  
Overflater med fliser.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig slukmansjett i sluk.  
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning og vegghengt dusj.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom i 1.etasje. Ukjent alder.  
Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Eldre soilsluk.  
Vaskerom med ettgrep blandebatteri, skyllekar, innredning og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra 2017. Montert av firma.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og

to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk og under oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med panel.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Kjøleaggregat. Montert i 2015 av firma.

Toalettrom i kjeller.  
Støpt gulv.  
Overflater med malt murpuss og panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

Toalettrom i 1.etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgrep blandebatteri.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Montert lekkasjestopper.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft- vann.  
Luft-luft varmepumpe i stue. Varmepumpe fra 2022.  
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.  
Vedfyring i kjellerstue og stue i 1.etasje.  
Enkelte panelovner.  
Luft/vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereder. Antatt fra byggeår.  
Eier opplyser: Varmtvannsbereder var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.  
Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brann og tyverialarm tilnyttet Sector alarm.  
Enkle røykvarslere.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.  
Utvendig tettesjikt på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.  
Synlig grunnmursplast over terreng på kjelleryttervegg mot øst.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Eier opplyser: Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst.  
Utført i 2023 av firma.  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.  
Oljetank ble fjernet i 2013.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Soverom og kjellerstue 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.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

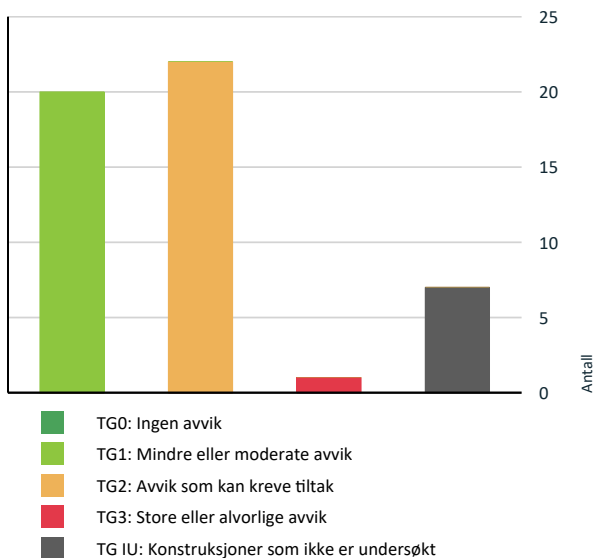
### Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



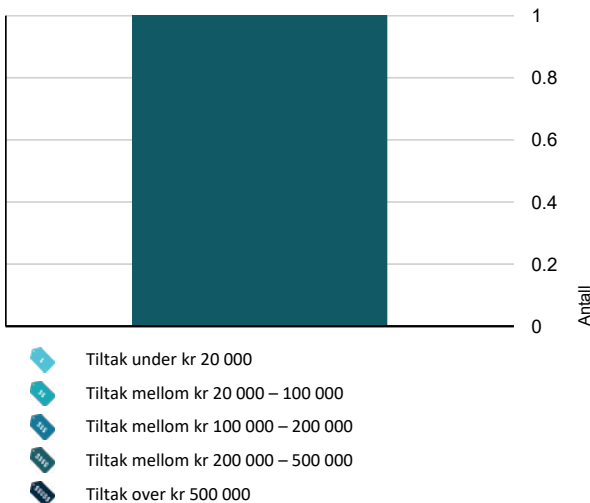
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

## 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

! Våtrom > Kjeller > Bad/tidligere fyrrom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/tidligere fyrrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >  
Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver 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 befarung.

### Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      | Tilbygg       | Utvidet carport mot øst. Oppført på slutten av 1980 tallet. Kilde: eiers opplysning.                               |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Tilbygg       | Med innglasset hagestue mot sør. Kilde: eiers opplysning.                                                          |
| 2011 | Modernisering | Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Bordet undertak belagt med to lag pappshingel. Lag to med pappshingel ble lagt i 1993. Utført av: egeninnsats.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Ny taktekking ble lagt i 2013 av firma.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tilstandsgrad ikke satt på taktekking på grunn av mye snø.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Takstige.  
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

### Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016. Utført av: egeninnsats.  
Ombygget fra to soverom til soverom/TV-stue i 1. etasje. Utført i 1984 av egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Noe oppsprekking i panelender.  
Noe svertesopp på utvendig panel.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

### Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold av utvendig panel.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*



# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.  
Plassbygget takkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Tilleggsisolert med 5 cm på loft.  
Lufting ved raft og ventiler i gavlveggene.  
Pålagt del med sponplater på loft.

Carport:  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.  
Kledd med liggende panel.

## Vurdering av avvik:

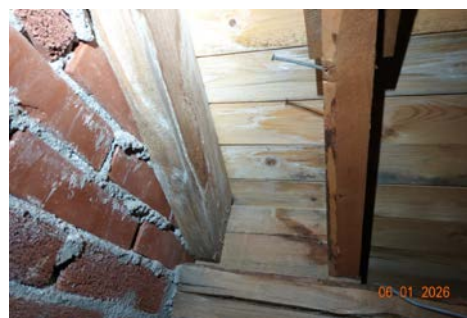
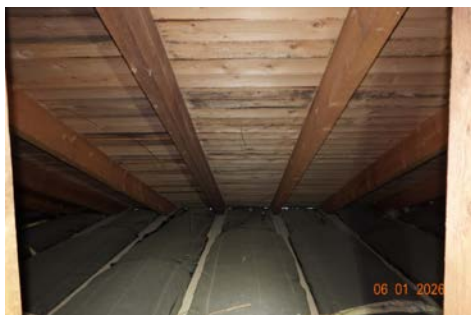
- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker i undertak.  
Påvist noe svertesopp i undertak.  
Vepsebol på loft.  
Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne vepsebol og svertesopp i undertaket, samt overvåke området med fuktskjolder ved pipe.  
Fuktskjolder ved pipe antatt etter tidligere fuktproblematikk.



## ! TG 1 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1988 og 1993.  
Montert vinduer mot sør i 2011.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## ! TG 1 Dører

Ytterdør med 3 glassfelt fra 2019, sidefelt glass med 3 lags isolerglass.  
Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.  
Eier opplyser: Montert nye vinduer i terrassedør i 2012 + to smale vinduer. Utført av: firma.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til hagestue fra terrasse.  
Gulvflater med nålefilt.  
Overflater med malt panel.  
Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeplater av plast.  
Skyvedører av glass.  
Montert markise.  
Stråleovn.  
Lys og strøm.  
Innglassing utført i 2000 av firma.

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra terreng og hagestue.  
Understøttet med stolper av impregneret treverk.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, glassfelt og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 7m<sup>2</sup>

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt balkong ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.  
Areal på ca. 3m<sup>2</sup> ved inngang.

## ! TG 1U Utvendige trapper - 2

Adkomst til terrasse via utvendig trapp.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Utført med rekkverk av smijern.

## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt strietapet, malt murpuss, panel, malte plater, malt panel, malt tapet og tapet.  
Himlinger med panel, malt panel, malte plater og folierte takessplater.

## ! TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, nålefilt, fliser, parkett og laminatgulv.  
Lagt nye gulvflater i stue, vindfang og kontor/soverom i 2022. Utført av firma.  
Lagt laminatgulv på ett soverom og soverom/TV-stue. Utført i 1984 av egeninnsats.  
Lagt nytt gulv på soverom og gang i kjeller. Utført i 2023 av egeninnsats/firma.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i gang.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i 1.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

### 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.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe med to løp. Sotluke i kjeller.  
Åpen peis i kjellerstue.  
Gnistsikring utført med kobberplate foran ildsted.  
Peis med peisinnsett i stue.  
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.  
Eier opplyser: Ett løp er plumbert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Støpt gulv. Oppforet gulv i kjellerstue og soverom.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue og soverom.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Eier opplyser: Tidligere vannlekkasje igjennom kjelleryttervegg på soverom i kjeller. Ble lagt nytt gulv. Forsikringssak.

## Vurdering av avvik:

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

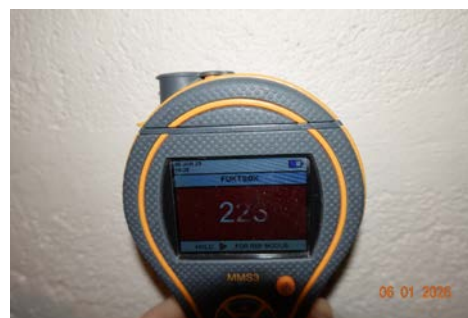
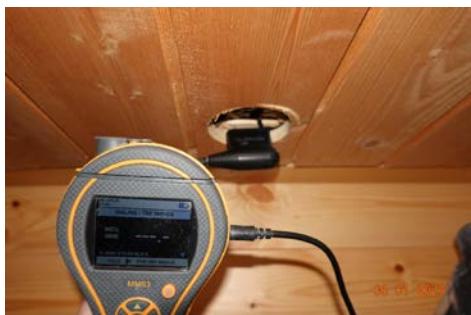
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Påvist noe saltutslag nederst på kjellervegg. Må påregne noe fuktopptrekk.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Observerte svartpapp på bak innvendig panel, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

## 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.



## TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.



## TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.  
Laminerte innerdører.  
Utvidet døråpning til bad i 1.etasje i 2022. Utført av: egeninnsats/faglært.  
Montert ny innerdør fra vindfang til bad. Utført i 2025 av firma.

## TG 2 Andre innvendige forhold



# Tilstandsrapport

## Inntilbygget garasje:

Støpt gulv og støpt grunnmur.

Støpt gulv i garasje i 2023. Utført av firma.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel. Eier opplyser: Det er kledd med gipsplater bak panel. Utført av: egeninnsats.

Himling kledd med gipsplater.

Varevindu, 1+1 glass.

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2013 av firma.

Lys og strøm.

Loft/takkonstruksjon er besikket fra utvendig bod.

## Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med panel.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i grunnmur til garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## VÅTROM

### KJELLER > BAD/TIDLIGERE FYRROM

#### Generell

Bad/tidligere fyrrom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Støpte vegger.

Himling med malte plater.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Bad/vaskerom med dusjkabinett og støpejernsluk.

Badekar er ikke i bruk.

Rommet varmes opp med panelovn.

## Vurdering av avvik:

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

Ikke fuksikre gulvflater og overflater. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Vindu og innerdør er plassert i våtsonen.

Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### KJELLER > BAD/TIDLIGERE FYRROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 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 våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med overflater, installasjoner og komponenter fra 2011.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: firma.

### 1.ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med folierte takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdør, baderomsinnredning og vegghengt dusj.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.  
Tilluftspalte under dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Eldre vaskerom. Ukjent alder.

### 1.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at det ruster hull i sluket og fare for fukt inn i tilleggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, skyllekar, innredning og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

### Vurdering av avvik:

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

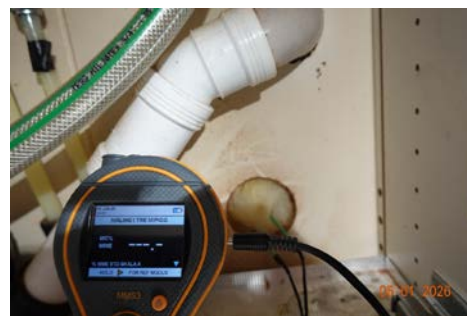
### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Sigdal innredning fra 2017. Montert av firma.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk og under oppvaskmaskin.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med panel.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

### KJELLER > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Montert i 2015 av firma.



### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.  
Støpt gulv.  
Overflater med malt murpuss og panel.  
Himling med malt panel.  
Toalettrom med toalett, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Montert lekkasjestopper.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist sprekk i toalett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.  
Kobberrør med plastkappe. Del med rør i rør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Eier opplyser: Blir montert fuktføler tilknyttet lekkasjestopper på hobbyrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
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.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft- vann.  
Luft-luft varmepumpe i stue. Varmepumpe fra 2022.  
Varmekabler i badromsgulv i 1.etasje.  
Vedfyring i kjellerstue og stue i 1.etasje.  
Enkelte panelovner.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Luft/vann varmepumpe med innebygget varmtvannsbereider. Antatt fra byggeår.  
Eier opplyser: Varmtvannsbereider var opprinnelig i sentralfyr drevet med olje. Gikk over til luft/vann i 2009. Utført av: firma.

## ! TG IU Andre installasjoner

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brann og tyverialarm tilnyttet Sector alarm.  
Enkle røykvarslere.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe luft-vann.

## 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.*

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.  
Ingen anmerkninger ble avdekket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt 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.  
**Montert nye automatsikringer i 2009.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Montert nye automatsikringer i 2009.**  
**Ikke fremlagt samsvarserklæring.**
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?  
**Ja**
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

# Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør 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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegg med tjæresmøring el. Synlig grunnmursplast over terreng på kjelleryttervegg mot øst. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Pålagt grunnmursplast på kjelleryttervegg mot øst. Utført i 2023 av firma.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- 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.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG IU Oljetank



# Tilstandsrapport

Oljetank ble fjernet i 2013.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*

Eier opplyser: Det er utført radonmåling for flere år siden med lave verdier. Ikke fremvist dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Soverom og kjellerstue 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# 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

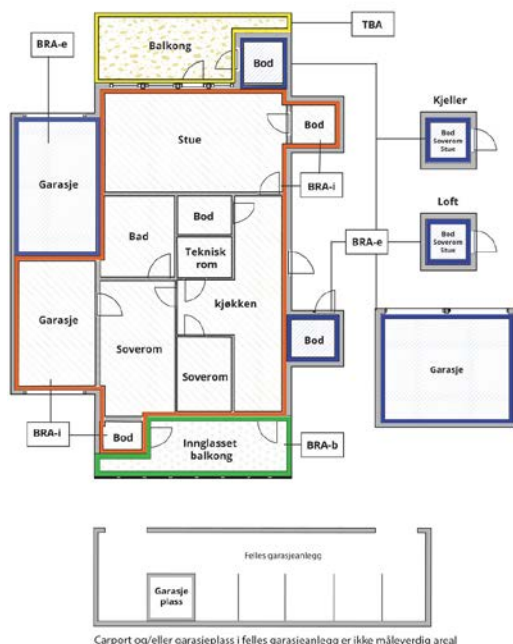
## Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller             | 118                           |                             |                            | 118 |                                 |                             | 118             |
| 1.etasje            | 124                           |                             |                            | 124 | 11                              |                             | 124             |
| Uinnredet loft      |                               |                             |                            |     |                                 | 22                          | 22              |
| Utvendig bod        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |                             | 5               |
| Garasjerom          |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |                             | 17              |
| Innglasset hagestue |                               |                             | 14                         | 14  |                                 |                             | 14              |
| <b>SUM</b>          | <b>242</b>                    | <b>22</b>                   | <b>14</b>                  |     | <b>11</b>                       | <b>22</b>                   | <b>300</b>      |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>278</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller             | Gang, kjellerstue, hobbyrom, kjølerom, bad/tidligere fyrrom, lagerrom, matbod, toalettrom, soverom     |                             |                            |
| 1.etasje            | Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom |                             |                            |
| Uinnredet loft      |                                                                                                        |                             |                            |
| Utvendig bod        |                                                                                                        | Utvendig bod                |                            |
| Garasjerom          |                                                                                                        | Garasje                     |                            |
| Innglasset hagestue |                                                                                                        |                             | Innglasset hagestue        |

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Loft har ikke målverdig areal.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 43m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ 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 | 213        | 65         |



#### Kommentar

Enebolig med inntilbygget  
garasje

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 06.1.2026 | Erik Sørli | Takstingeniør |
|           | Rolv Øien  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 26   | 179  |      | 0    | 1140.9 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

#### Adresse

Søbakkvegen 43

#### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Rolv Øien

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til skole, dagligvarebutikk og Sagtjernet.  
Elverum sentrum ca. 2,3 km

#### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
2 stk utekraner ved grensegjerde tilknyttet Sagtjernet.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.  
Belagt med belegningsstein foran garasje og inngang. Utført i 2013 av firma.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

## Forsikring

**Selskap**  
Fremtind

**Avtalenr**

**Type**

**Forsikringssum**

**Årlig premie**

**Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 hammerlektrode 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."
- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

## 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/personvernerklaring/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/IA4241>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Elverum                                                    |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1211250319                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Hjørdis Anne Øien                                                   | Rolv Øien     |
| Gateadresse                                                         |               |
| Søbakkvegen 43                                                      |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| ELVERUM                                                             | 2409          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 1971          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 54            |
| Antall måneder                                                      | 6             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind      |
| Polise/avtalnr.                                                     |               |

Document reference: 1211250319

## 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 faglært

Beskrivelse

Lagt gulvvarme og fliser på gulv og vegger, innredning ny dusj

Arbeid utført av

Y. Christensen + KB Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nystøpt gulv og membran på vegger

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

Beskrivelse

Trengt inn vann fra nedløpsrør og inn i et rom i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Langsgående i et rom i kjelleren

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg til 3-fase inn, nytt sikringsskap i forbindelse med anlegget luft til vann.

Arbeid utført av

KB Elektro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført av KB Elektro AS v Håkon Skrokbæk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nytt tak i 2013 Innglasset havestue.

Arbeid utført av

Østlandske Blikkenslagerverksted + Systemtre AS Elverum

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet to soverom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje inn i et kjellerrom. Skiftet gulv og isolasjon, tørket og målt om fukt. Forsikringssak så vi er ukjent med firmanavn som utførte arbeidet.

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: 1211250319

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250319

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hjørdis Anne Øien | e9f08ae4c3097777ce8bc<br>f070727d33b28e9504a | 09.12.2025<br>10:30:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rolv Øien      | f05f643059f5ad446b1109<br>6c9d78d346fc19723d | 09.12.2025<br>10:33:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1211250319

- 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

Søbakkvegen 43 - Nabolaget Søbakken - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Søbakken skole<br>Linje 803  | 2 min<br>0.2 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60 | 7 min<br>3.8 km |
| Oslo Gardermoen              | 1 t 12 min      |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Søbakken skole (1-7 kl.)<br>289 elever, 19 klasser        | 2 min<br>0.2 km  |
| Ydalir skole (1-7 kl.)<br>278 elever, 15 klasser          | 12 min<br>1.1 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>755 elever, 62 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 6 min<br>3.6 km  |
| Terningen Arena                                           | 9 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Rema 1000 Elverum | 9 min |
|-------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

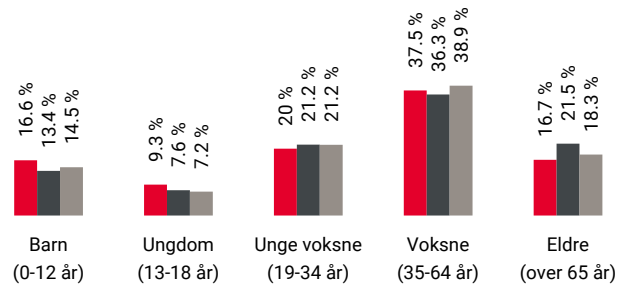
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Søbakken | 1 317     | 549           |
| Elverum  | 15 627    | 7 953         |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...) | 14 min |
| 120 barn                                   | 1.2 km |
| Stavåsbakken barnehage (1-5 år)            | 18 min |
| 63 barn                                    | 1.6 km |
| Søbakken barnehage (1-5 år)                | 18 min |
| 41 barn                                    | 1.7 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Spar Søbakken           | 7 min  |
| Rema 1000 Elverum       | 8 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.8 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 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

|   |                           |        |   |
|---|---------------------------|--------|---|
| ⚽ | Søbakken skole            | 2 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km |   |
| ⚽ | Elverum folkehøgskole     | 1 min  | 🚗 |
|   | Aktivitetshall, fotball   | 0.6 km |   |
| 🏊 | Paulsbyen Gym             | 4 min  | 🚗 |
| 🏊 | Sprek365 Elverum          | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



80% enebolig  
10% rekkehus  
2% blokk  
7% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Elverum

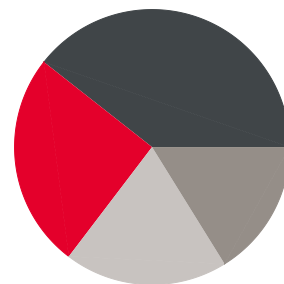
5 min 🚗



Apotek 1 Ydalir Elverum

12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
16% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

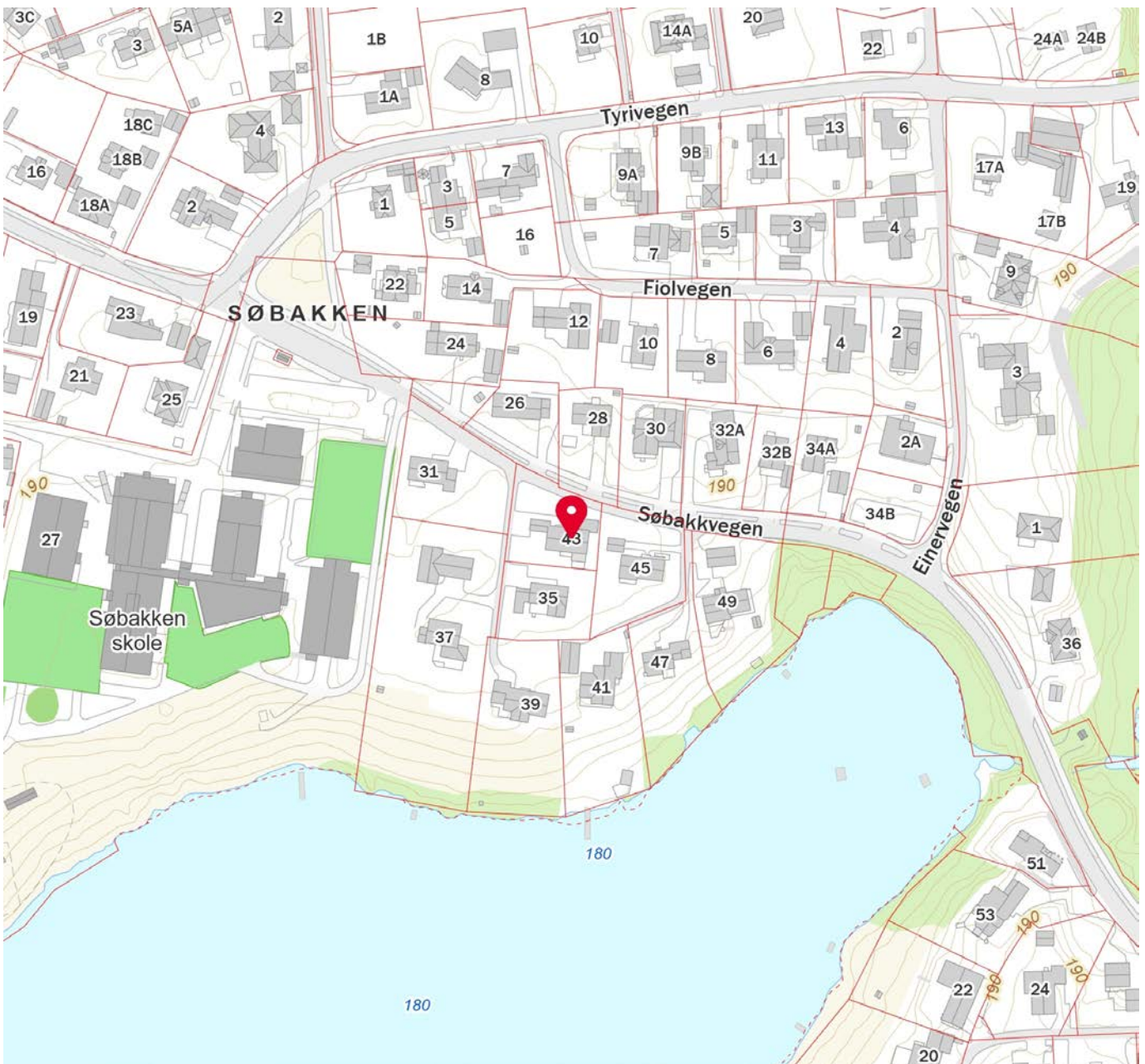
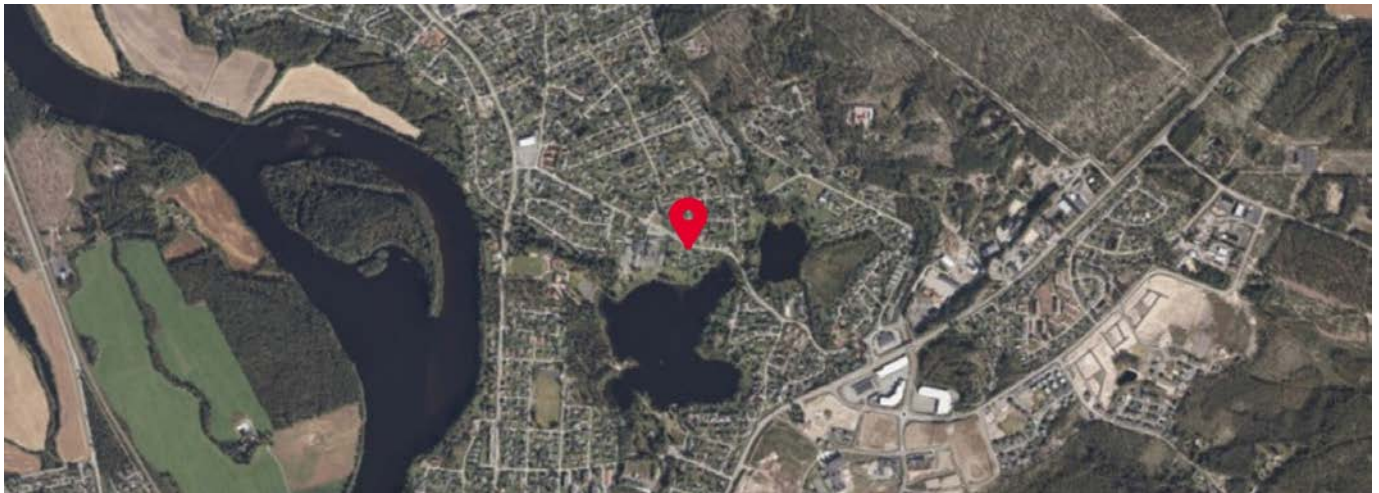


0% 45%

■ Søbakken  
■ Elverum  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 10% | 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Søbakkvegen 43  
2409 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre