

Gamle Trysilveg 33 A og B, 2413 ELVERUM

**Stor, flott og innholdsrik enebolig
med godkjent utleieleilighet.
Solrike terrasser og fin hage.
Garasjebygg og uthus.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 590 000,-
Omkostn.: Kr 191 140,-
Total ink omk.: Kr 7 781 140,-
Selger: Kjersti Rønningen

Salgsobjekt: Enebolig med utleieleilighet
Eierform: Eiet
Byggeår: 1918
BRA-i/BRA Total 313/395 kvm
Tomtstr.: 1397.6 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1211260062

Ditt nye hjem?

Velkommen til Gamle Trysilveg 33 A og B!

Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1918 med godkjent utleieleilighet, et garasjebygg fra 1962, samt del av et uthus fra 1957. Boligen som ble tilbygget i 1987 har en innholdsrik og flott hoveddel med bla. 2 stuer, 4 soverom (3 godkjente), baderom, toalettrom og 2 vaskerom. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder en god standard. Flere solrike terrasser og pent opparbeidet hage med plen, forstøtningsmur, beplantning og en vannbekk.

Sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde med kort radius til alle daglige gjøremål, samt kort gange til barnehage og skole i Ydalir. Er du glad i turer og friluft, så ligger også Svartholtet like ved. Her er det mange muligheter for både trening, tur og rekreasjon gjennom hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	72
Egenerklæring	107
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 313 kvm

BRA - e: 82 kvm

BRA totalt: 395 kvm

TBA: 98 kvm

Enebolig med utleieleilighet

Kjeller

BRA-i: 63 kvm

Beskrivelse: Vaskerom, 2 boder og 3 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 154 kvm

Beskrivelse: Vindfang, gang, toalettrom, stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, felles trapperom, vindfang (eldre del), gang (eldre del), soverom (eldre del), bad (eldre del), stue/spisestue (eldre del) og kjøkken (eldre del).

TBA: 69 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

2. etasje

BRA-i: 68 kvm

Beskrivelse: Gang, bad og 3 soverom.

BRA-i: 28 kvm

Beskrivelse: Loftstue, soverom og bod.

TBA: 9 kvm Beskrivelse:

Terrasseareal.

Garasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm

Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje

BRA-e: 37 kvm

Beskrivelse: Garasje, lagerrom og bod.

TBA: 10 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

Del av uthus

1. etasje

BRA-e: 33 kvm

Beskrivelse: 2 lagerrom og 2 boder.

TBA: 10 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje.

2. etasje (tilbygget del):

BRA-i (målbart areal): 28 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 15 m².

GUA (gulvareal): 43 m².

Garasje:

Ett kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 10 m².

Kjeller:

BRA-e (målbart areal): 12 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 10 m².

GUA (gulvareal): 22 m².

Uthus:

Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1397.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Svakt hellende tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med hekk. Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker. Opparbeidet deler av tomten i 2013. Dels belagt med heller ved to innganger. Tomten grenser mot Sagåa.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 397,6m² og et oppgitt areal på 1 247m². 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

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde i Øverleiret. Her bor du med kort radius til alle daglige gjøremål. I Elverum sentrum finner du servicefasiliteter, samt kjøpesentre, kaféer, kino, bibliotek, ungdomsskole og videregående skole m.m. Det kort gangvei til barnehage og skoler.

Er du glad i turer og friluft, så ligger også Svartholtet like ved. Her er det mange

muligheter for både trening, tur og rekreasjon gjennom hele året. Ved Loken er det lysløype og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Sti- og skiløyper her tar deg videre inn i et stort nettverk hvor den mest populære familieturen går til Svenkerudvollen hvor det serveres nystekte vafler, kaffe og kakao i store deler av skisesongen. På sommeren er skogen ypperlig til turer og trening på beina eller sykkelsetet. Svartholtet har fantastiske sykkelstier som tar deg til Damtjernet, Starmoen og til Stavåsdammen med badeplass. Veien er heller ikke lang til Elverums flotteste tur- og sykkelsti som ligger langs Glomma. Her er det fine tur- og treningsmuligheter med både lekeplasser og benker hvor du kan nyte utsikten. I tillegg ligger både Skogmuseet og Glomdalsmuseet i området nær Glomma.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 1,9 km.

Svartholtet barnehage (1-5 år) - ca. 2,3 km.

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 900 meter.

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 1 km.

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 1,9 km.

Vestad skole (1-7 kl.) - ca. 2,8 km.

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

Elverum videregående skole - ca. 1,5 km.

Offentlig Kommunikasjon

Bussholdeplass Moen (totalt 9 ulike linjer) - ca. 500 meter.

Elverum skysstasjon (buss og tog) - ca. 1,8 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med utleieleilighet - Byggeår: 1918.

Byggegrunnen består av jord- og morenemasser. Fundamenteringen for terrasser er utført med betongpilarer og trepilarer på støpte fundamenter. Grunnmuren på den eldre delen består av kjelleryttervegger i sparesteinsbetong og murt teglstein, med påvist istøpt porebetong. Tilbygget har en murt ringmur av lettklinkerblokker rundt en krypkjeller, med ventiler i grunnmuren. Dreneringen på den eldre delen er av ukjent materiale og antas å ha avtrekk fra byggegrube i en stensatt grøft. På tilbygget er det synlig grunnmursplast over terreng, festet med topplast, og overvannsrør for taknedløp. Den eldre delens yttervegger er sannsynligvis av tømmerlaft, kledd med

tømmermannspanel, og er påforet og tilleggsisolert med mineralull. Tilbyggets yttervegger er i bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med tømmermannspanel, og har et utbygget karnapp i stuen. Takflatene er tekket med betongtakstein av ukjent alder, med et undertak av eldre bølgeblikkplater. Den eldre delen har en saltakkonstruksjon med tretakonstruksjoner og et overbygget tak over balkong og inngang, understøttet av tresøyler. Tilbygget har en saltakkonstruksjon med tretaksperrer og en lukket konstruksjon, samt et overbygget tak over inngangen, understøttet av en tresøyle. Taket er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp, helbeslåtte pipetopper, beslått luftehatt, forkantbeslag, beslag i gradrenner, beslag ved overgang mellom tak og vegg, samt vannbrettbeslag på vinduer. Etasjeskillerne i den eldre delen er av trebjelkelag, sannsynligvis isolert med flis. I tilbygget er etasjeskillerne av trebjelkelag isolert med mineralull. Boligen har vinduer med etlags glass i kjeller. Den eldre delen har vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2017, samt en terrassedør fra 1987. Tilbygget har vinduer, ytterdører og skyvedør med 2-lags isolerglass fra 1987, i tillegg til takvinduer med isolerglass. Ytterdøren i eldre del har glassfelt. Eiendommen har flere uteplasser. Ved den eldre delen er det en terrasseplattning mot nordvest og en ved inngangen, samt en terrasse med adkomst fra stuen. Denne er fundamentert på betong- og trepilarer, med impregnerte gulvkonstruksjoner og terrassebord. Tilbygget har en terrasse med adkomst fra stuen, fundamentert på støpte pilarer, med terrassebord og levegg. Det er også en plattning ved inngangen og en åpen balkong i andre etasje, understøttet av tresøyler. Utvendige trapper er av beiset tre.

Garasje - Byggeår: 1962.

Innvendig: Støpt gulv. Del med tregulv. Smøregrav i garasjerom. Støpte dekke i himling over kjellerrom. Kjelleryttervegger av betonghullblokker. Parallellblokk. Enkelte støpte pilarer. Yttervegger av murte blokker av porebetong og uisolert bindingsverk. Overflater med murpuss. Himling med gipsplater i garasjerom. Plassbygget takkonstruksjon. Vinduer med 2 lags glass. Montert leddport med motorstyring. Lys og strøm. Elskap med automatsikringer.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel, tømmermannspanel og malt murpuss. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. To panelte ytterdører. Veranda. Understøttet med stolper. Utført med terrassebord, rekkverk og levegg. Overbygget takkonstruksjon understøttet med stolper. Sperretak. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.

Avvik: Rust på takplatene. Ikke etablert undertak. Det er påvist råteskade nederst i panelender. Det er påvist riss/sprekker i yttervegg. Avskaling i murpuss på utvendig hjørne til garasje. Det er påvist sprekker i mur. Råteskadet dør til kjeller.

Eldre garasje, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

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

Del av uthus - Byggeår: 1957.

Innvendig: Gruset gulv og tregulv. Støpt sokkel. Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Vinduer med ettlags glass.

Utvendig: Støpt ringmur. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med bølgeblekkplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Plassbygget porter og panelt ytterdør.

Avvik: Rust på takplatene. Ikke etablert undertak. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026, 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 - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på takteking.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Det er påvist råteskade i enkelte panelender.

Noe oppsprekking i enden på panelbord.

Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 1

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Synlige fuktskjolder i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Isolasjon er lagt ujevnt.

Vepsebol på loft.

Synlige spiker igjennom undertak

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk til terrasse med adkomst fra stue i eldre del.

Skjevheter i rekkverk til terrasse. Løst rekkverk.

Stor glippe i skjøt til toppbord.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslister ved terskel i tilbygget del. Eier opplyser: Blir påsatt før salg.

Knirk i gulv i gang i 1.etasje (eldre del).

Knirk i gulv i stue/spisestue i eldre del.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himling ved avløpsrør i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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. 1,5 cm i gang i 2.etasje i eldre del.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2.etasje i eldre del.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig festet asfaltplater i krypkjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i

grenseland for hva som er skadelig for treverk, krypkjeller må holdes tørr og luftig.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer

saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet

liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist råteskade terskel til innerdør i kjeller. Eier opplyser: Terskel til innerdør blir

skiftet med impregnert trevirke før salg.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Våtrom - 2. etasje (eldre del) > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskaling i flisfuge i dusjsonen. Eier opplyser: Ny fugemasse blir påført før salg.

- Våtrom - 2. etasje (eldre del) > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Kjøkken - 1. etasje (eldre del og tilbygget del) > Kjøkken (eldre del) > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate. Sannsynligvis etter tidligere vannsøl.

- Spesialrom - 1. etasje (eldre del og tilbygget del) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: 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.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - 1

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Avskalinger i utvendig murpuss på grunnmur.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskade i bjelke under terrasse.

- Våtrom - Kjeller i eldre del > Vaskerom > Generell

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

- Våtrom - 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Vaskerom > Generell

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

Ikke fuktsikre overflater over skyllekar.

Innerdør er plassert i våtsonen.

Rust på skruer i sluk.

Mangler tilluftspalte under innerdør.

Gulvflater med våtromsbelegg har passert normal levetid.

- Våtrom - 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Bad (eldre del) > Generell

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

Knirk i gulv.

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Ikke etablert tilluftspalte.

Sluk under dusjkabinett ble ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befarings.

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

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Våtrom - Kjeller i eldre del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Hagen Rørlegger og Varmeservice AS (2017), Franks Mur og Flis (2017), Elverum Elektro (2017).

Beskrivelse: Sanitærarbeid, flis og membranarbeider, nytt elopplegg bad samt skifte innmat sikringssskap og elopplegg gang/soverom, nye vifter (fuktstyrte) begge bad.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Velux (2012).

Beskrivelse: Skiftet takvinduer.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Beskrivelse: I det gamle huset kan det komme saltutslag, da kjelleren ikke er drenert

men er en steinkjeller fra 1917.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja.

Firmanavn: Elverum Rørservice (2013).

Beskrivelse: Brudd på hovedvannledning i 2013. Skiftet hovedvannledning inn til huset fra tilkoblingspunkt ute i gata.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært (2013).

Beskrivelse: Skiftet servant og toalett gjestettoalett nede i ny del.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Bekkvang Varmepumpeservice (2022).

Beskrivelse: Skiftet varmpumpe ny del av huset.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Nergaard mur og flis (2023).

Beskrivelse: Installert ny vedovn og fjernet pelletsovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja.

Beskrivelse: Står i kjelleren, er ikke tilkoblet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Elverum Elektro (2017, 2022).

Beskrivelse: Div arbeid beskrevet tidligere. Også montert lader til bil i garasjen i 2022.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Beskrivelse: Bygget på i 1987. Alle tegninger foreligger.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Generasjonsdel/utleiedel i 1. etasje i gammel del.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Beskrivelse: Godkjent av kommunen.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Beskrivelse: Boligsjekk utført av Anticimex 2019.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1918 med godkjent utleieleilighet, et garasjebygg fra 1962, samt del av et uthus fra 1957.

Eneboligen (Gamle Trysilveg 33 A) inneholder:

1. etasje: Entré, gag med utgang til terrasse, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og trapperom.

2. etasje over stue (ikke godkjent for varig opphold): Loftstue, soverom og bod.

2. etasje over leiligheten: Gang/trapperom med utgang til balkong, 3 soverom og badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, vaskerom, 2 kjellerrom og 2 boder.

Utleieleiligheten (Gamle Trysilveg 33 B) inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Garasjen inneholder:

1. etasje: Garasje, lagerrom og bod.

Kjeller: 2 kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med del av et uthus som inneholder:

1. etasje: 2 lagerrom og 2 boder.

Hems: Hemsrom med gulvareal på ca. 10m² (ikke måleverdig).

Standard

Enebolig med utleieleilighet - Byggeår: 1918.

Tilbygg mot øst i 1987. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført over flere perioder. 2. etasje i eldre del ble innredet med nye gulvflater, overflater og himlinger i 2017. Utført av: firma.

Garasje - Byggeår: 1962.

Standard fra byggeåret. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Del av uthus - Byggeår: 1957.

Standard fra byggeåret. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Gamle Trysilveg 33 A:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.08.2007, 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 2027.

Feiing ble utført siste gang den 06.07.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 08.04.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Gamle Trysilveg 33 B:

Feiing ble utført siste gang den 18.09.2014. Tilsyn ble sist gang utført den 18.09.2013, 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk. luft-til-luft varmepumper og suppleres med vedfyring og elvarme. Varmepumpe fra 2009. Varmekabler i baderomsgulv i 2. etasje. Varmefolie i gulv i gang i tilbygget del. Peis med peisinnsats i stue. Peisovn i stue fra ca. 2018.

Eldre vedfyrte varmtvannsbereider i kjeller er ikke i bruk. Frakoblet. Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energimerke

Rød G

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 590 000

Omkostninger kjøper

7 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

189 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

191 140 (Omkostninger totalt)

208 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

210 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 781 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 798 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 800 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 449,62,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Abonnementsgebyr vann (2 gebyrer): Kr. 1 387,98,-

* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 136 kubikk): Kr. 3 065,44,-

* Abonnementsgebyr kloakk (2 gebyrer): Kr. 1 794,-

* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 136 kubikk): Kr. 4 049,20,-

* Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 476,-

* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 232,-

* Eiendomsskatt: Kr. 14 445,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 29,77,- 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 primærbolig

Kr 1 289 885 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 159 540 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 82 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg bolig i 2012.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, for garasjebygget eller uthuset.

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 loftstuen over stuen definert som hems (boligens tilleggsdel) og soverommet over stuen definert som disp. rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Det er ikke mottatt byggetegninger av boligens kjelleretasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning av kjelleren (herunder formål/

bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av uthuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Montert ny vannledning fra påkoblingspunkt til hus. Utført i 2013. Utført av: firma.

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Øverleiret" fra 1998. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (1 091m² og 108m²), vann- og avløpsanlegg (199m²) og bevaring bygninger (108m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 14m² av eiendommen ligger i hensynsone for bevaring kulturmiljø (H570_12).

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 2 bruksenheter (Gamle Trysilveg 33 A og B).

Utleieleiligheten er per dags dato utleid til familiemedlem av selger. Salgsobjektet

overdras uten leieforhold.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen, garasjen og uthuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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, 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, 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av oppnådd totalpris, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/ overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Velkommen til Øverleiret og Gamle Trysilveg 33 A og B! Fotograf: Bernat Tubau



Eiendommen "Bakketun" er bebygd med enebolig fra 1918 med godkjent utleieleilighet, et garasjebygg fra 1962, samt del av et uthus fra 1957.



Ifølge matrikelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 397,6m². Tomten er delvis innhegnet med hekk og pent opparbeidet med plen, beplantning, støttemur og en vannbekk.



Gruset innkjøring og gårdsplass. Søppelhus med postkasser.



Eneboligen fra 1918 ble tilbygget i 1987, og består i dag av en stor hoveddel og en separat utleieleilighet.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen, kommer du inn i et lyst og hyggelig vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Videre kommer du inn i en romslig gang med god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



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



I stuen er det både en lekker peisinnsett og en moderne vedovn som gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Stuen har god standard med mørkt enstavs gulv og malt panel på veggene.



Stuen har ekstra god takhøyde som gir en god og luftig romfølelse.



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



Ved kjøkkenet er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Lys og pen kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir god skap- og benkeplass.



På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer.



Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder en god standard.



Stue og kjøkken har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Plassbesparende vindeltrapp opp til loftsetasjen.



Ved trappen er det et stort vindu som slipper inn flott lys, samtidig som det er lite innsyn.



Flott plassbygget hylleseksjon. Det er montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Her har du en koselig ekstra stue. Det gjør oppmerksom på at rommet er definert som hems i byggetegningen, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Det er plass til sofa med salongbord og mediemøblement med tv.



Rom innredet som soverom i 2. etasje. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningen, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rommet har mørkt enstavs gulv og malt panel på veggene.



Rommet er i dag innredet med dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontor plass under takvinduet.



Fra loftstuen er det åpent ned til stuen.



Ditt nye hjem?



Vi beveger oss ned til 1. etasje igjen.



Både fra entréen og kjøkkenet er det adgang til et praktisk vaskerom.



Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv med sluk. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagskum, opplegg for vaskemaskin og flere garderober som gir god oppbevaringsplass.



Fra gangen i 1. etasje er det også adkomst til et praktisk toalettrom. Rommet har vinylbelegg på gulv, lysmalt panel på veggene og mekanisk avtrekk.



Trapperom med adkomst til 2. etasje over leiligheten.



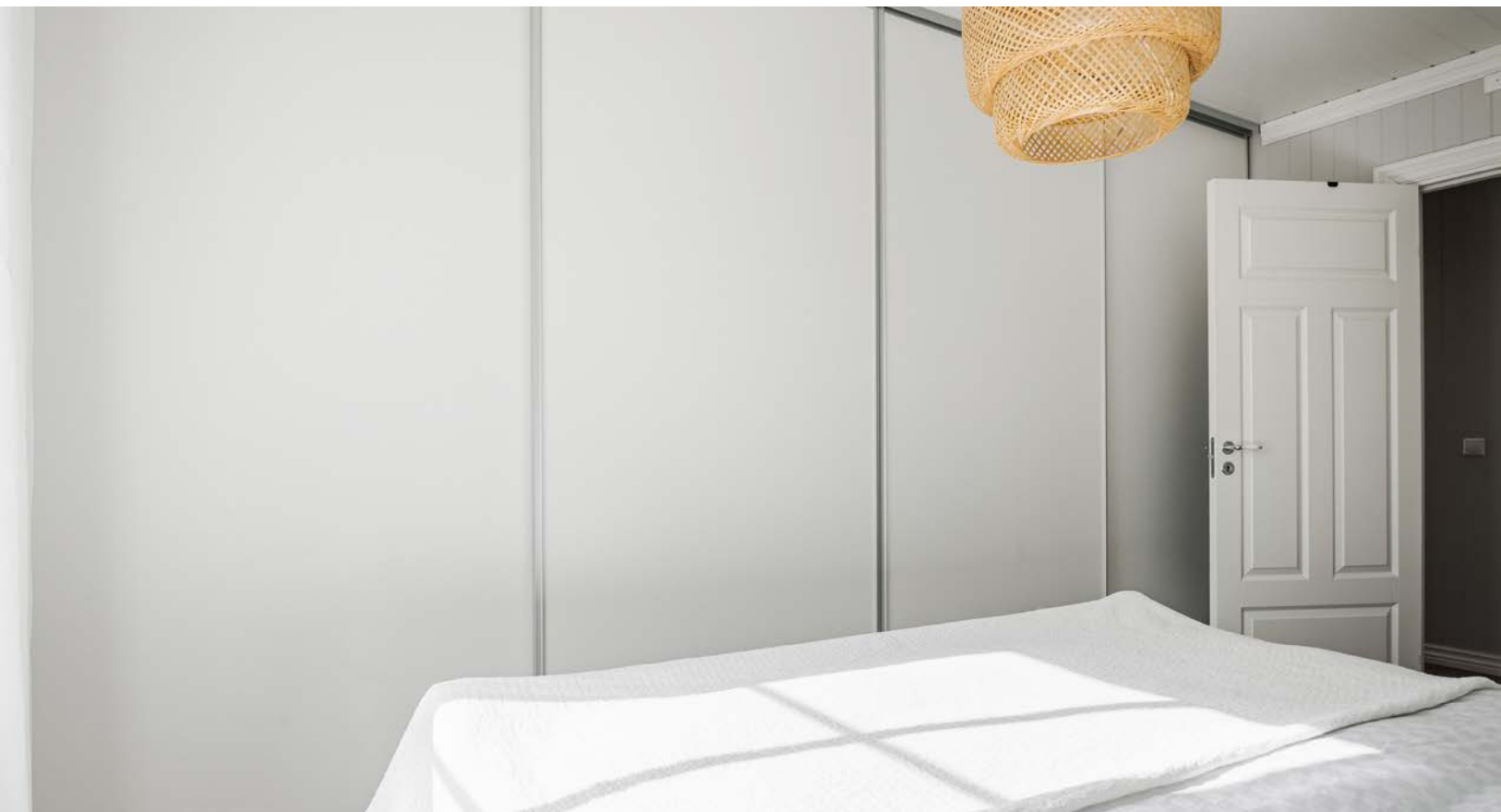
Fra gangen i 2. etasje er det utgang til en fin overbygget balkong.



Her sitter du høyt og fritt med deilig kveldssol og fin utsikt!



Soverom 1 i 2. etasje er i dag innredet som et hovedsoverom.



På soverommet er det en stor plassbygget skyvedørsgarderobe langs hele den ene veggen.



Det er naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kommode eller kontorpult.



Soverom 2 i 2. etasje har også god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgsgarderobe.



Soverommet har god standard med pent enstavs gulv og lysmalt panel på veggene.



Det er naturlig plass til dobbeltseng med nattbord, samt en kontorpult eller kommode.



Soverom 3 i 2. etasje er også et lyst og fint rom av god størrelse.



Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverommet har samme gode og moderne standard som de andre soverommene.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lyst og pent badepom som ble pusset opp av firma i 2017.



Lys og fin baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, speilskap og vegghengt belysning over.



Baderommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler, malte panelplater på veggene kombinert med fliser i dusjsonen, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Romslig dusjnise med glassdør, designsluk, vegghengt armatur med både hånd- og regnfallsdusj, samt innebygd hyller for såper.



Fra gangen i 1. etasje er det utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 41m².



Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til flere sittegrupper etter eget ønske og behov.



Fra terrassen er det trapp ned til hagen som er pent opparbeidet med plen, beplantning og støttemur.



Idyllisk med Sagåa som renner gjennom eiendommen.



Utenfor garasjen er det en hyggelig takoverbygget terrasse på ca. 10m².



Her kan du nyte friluftsliv på egen eiendom! Ellers ligger også Svarholtet like ved. Her er det mange muligheter for både trening, tur og rekreasjon gjennom hele året.



Under balkongen er det en koselig terrasseplattung på ca. 9m².



Utleieleiligheten har adkomst via en hyggelig terrasse på ca. 4m².



Lys og pen gang i utleieleiligheten.



Her er det plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.



Lys og hyggelig stue i utleieleiligheten. Det er montert luft-til-luft varmepumpe på vegg.



Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det utgang til en fin sydøstvendt terrasse på ca. 13m².



Terrassen har terrassebord på gulv, rekkverk og tette vegger mot hovedterrassen.



Stuen i utleieleiligheten har god standard.



Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord og et stort spisebord.



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



Lys og pen kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.





Lyst og hyggelig soverom i utleieleiligheten.



Det er oppbevaringsplass i både innebygd garderobeskap og frittstående garderobeskap som medfølger.



Baderommet i utleieleiligheten har våtromsbelegg på gulv, lysmalt strietapet på veggene og oppvarming med stråleovn.



Baderommet er utstyrt med servantskap, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har yttervegger kledd med tømmermannpanel og tak tekket med betongtakstein.



Garasjebygg fra 1962 med garasje, lagerrom og bod, samt to kjellerrom.

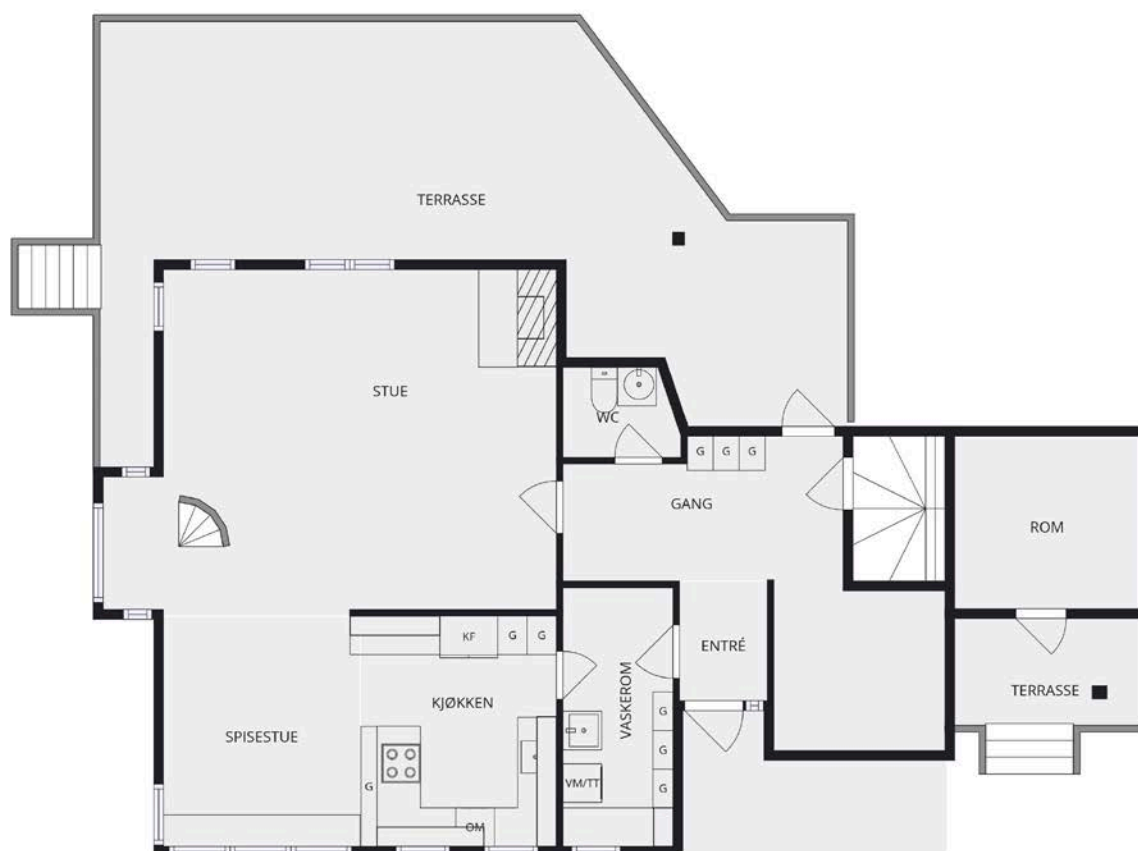


Eiendommen er også bebygd med del av et uthus deles med naboen.



Sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde med kort radius til alle daglige gjøremål, samt kort gange til barnehager og Ydalir barneskole. Er du glad i turer og friluft, så ligger også Svartholtet like ved.

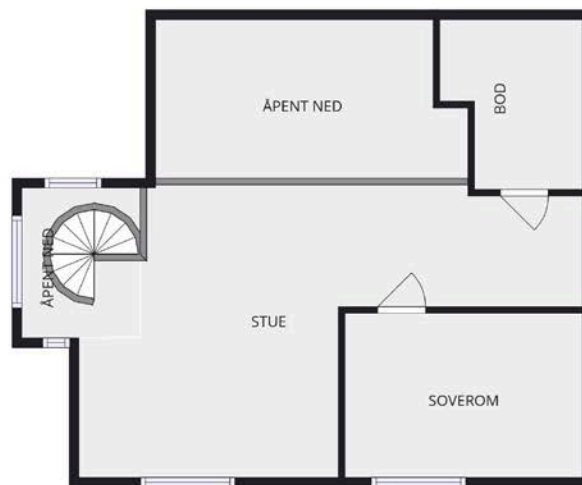
1. etasje



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.

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.

Kjeller



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.

Utleieleilighet



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

 Tomannsbolig

 Gamle Trysilveg 33A og 33B , 2413 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2012

Eiendomsverdi ref nr: XX4515

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Undertak med eldre bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

To stk helbeslåtte pipetopper.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Forkantbeslag.
Beslag i gradrenner.
Montert to takstiger.
Feieplattform.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:

Boligyttvervægger sannsynligvis av tømmerlaft.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Yttervegger er innvendig og utvendig påføret og sannsynligvis tilleggsisolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttvervægger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Skiftet enkelte vannbrett i 2023. Utført av: firma.
Utbygget med karnapp i stue.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjoner. Undertak med bølgeblikkplater.
Himling tilleggsisolert med mineralull. Noe flisisolering i himling.
Lofte besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Lufting ved raft.
Overbygget takkonstruksjon over balkong i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.
Skiftet alle vindskier i 2023. Utført av: firma.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.
Understøttet med tresøyle.

Vindu med ettlags glass i kjeller.

Eldre del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Skiftet vinduer i 2017.

Tilbygget del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2017 på bad i eldre del.
Takkvinduer med isolerglass i tilbygget del.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje i eldre del:

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

2.etasje i eldre del:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

1.etasje (tilbygget del):

Ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1987. Montert kodelås. Katteluke.

Ytterdør med 4 glassfelt. 2 lags isolerglass fra 1987.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Eldre del:

Terrasseplattning ved fasade mot nordvest.

Areal på ca. 9m²

Eldre del:

Terrasseplattning ved inngang.

Areal på ca. 4m²

Adkomst til terrasse fra stue i eldre del.

Fundamentert på betongpilarer og trepilarer ned støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13 m² ved stue.

Adkomst til terrasse fra stue i tilbygget del.

Fundamentert på støpte pilarer.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 41m² ved stue.

Plattning ved inngang til tilbygget del.

Areal på ca. 4 m²

Adkomst til åpen balkong gang i 2.etasje (tilbygget del):

Understøttet med tresøyler.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 9m²

Lys og strøm.

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til eldre del.

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, tregulv og vinylbelegg.

Lagt nytt laminatgulv på kjøkken i eldre del i 2026. Utført av: egeninnsats.

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

Malt div.overflater i 2026. Utført av: egeninnsats.

Malt div.overflater i 2013.

Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel, malte plater og folierte takessplater.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, sannsynligvis isolert med flis.

Utført lokal utbedring i himling over kjeller i eldre del.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Murt teglpipe i eldre del. Ikke i bruk.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peis med peisinnsetts i stue.

Peisovn i stue fra ca.2018

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist støpt porebetong.

Stubblofthimling.

Kryp Kjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Eldre del:

Malt tretrapp til kjeller. Utført med håndløper på begge sider.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.

Tilbygget del:

Spiraltrapp av treverk.

Laminerte innerdører.

Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malt murpuss.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Våtrommet har kun murte/støpte kjellervegger, derfor er ikke hulltaking foretatt.

Vaskerom fra tilbyggingsåret,

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk, ettgrep blandebatteri og skyllekar.

Mekanisk avtrekk.

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

Eldre bad i eldre del. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 2,5 cm fall ved terskel til dusjkabinett.

Overflater med malt strietapet.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malte plater.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, sluk, underskap og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom el.vifte og takventil (naturlig avtrekk).

Montert stråleovn.

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

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser. Større deler med malte mdf-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Slukrenne ved vegg i dusjsjonen.

Bad med to servanter, to ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, dusjnise, glassdører, vegghengt dusj og vegghengt toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tilbygget del.

Eldre skrog. Skiftet fronter i 2012.

Montert heltre benkeplate, rustfri kum og blandebatteri i 2013.

Utført av: firma.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenhette tilknyttet sentralavtrekk på loft.

Innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, toalett, ettgrep blandebatteri og underskap.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

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).

Ventilasjon gjennom vinduventiler.

Synlig ventilasjonsrør av eternitt i kjeller.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmpumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2009.

Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmefolie i gulv i gang i tilbygget del.

Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2014. Ikke fast tilkoblet.

Seriekoblet røykvarsler.

Eldre brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre vedfyrte varmtvannsbereider i kjeller er ikke i bruk. Frakoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i skap ved vindfang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på vaskerom i 1.etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.

Eldre del:

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

Tilbygget del:

Synlig grunnmursplast over terreng på grunnmur. Festet i topplis.

Overvannsrør for takrennedløp.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.

Tilbygget del:

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Forstøtningsmur av betongblokker i skråning.

Oljetank i kjeller i eldre del. Ikke i bruk.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Brann tekniske forhold

Balkong

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Garasje

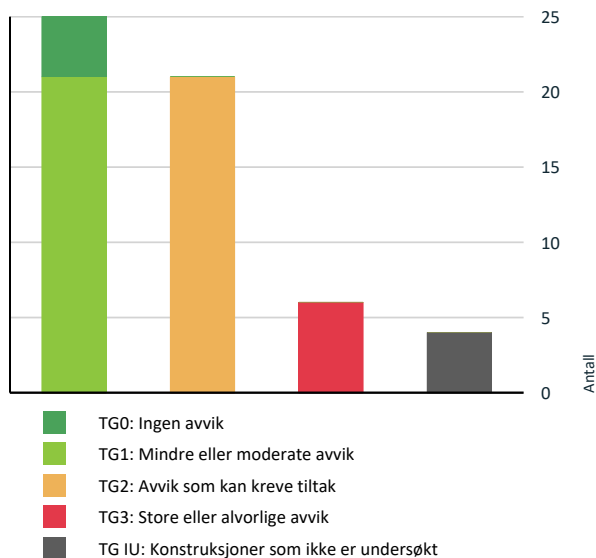
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Del av uthus

- Det foreligger ikke tegninger

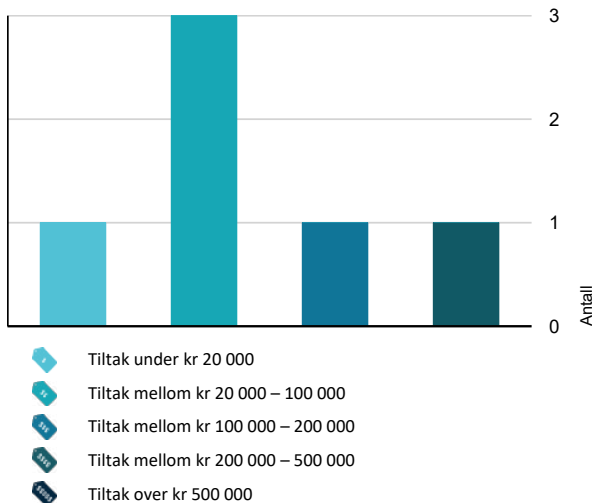
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun tomannsboligen.

Garasje og uthus er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller i eldre del > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Bad (eldre del) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Kjeller i eldre del > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje (eldre del) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje (eldre del) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje (eldre del og tilbygget del) > Kjøkken (eldre del) > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1918

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.
Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført over flere perioder.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.
2.etasje i eldre del ble innredet med nye gulvflater, overflater og himlinger i 2017. Utført av: firma.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Mot øst. Kilde: eiers opplysning.
	Innredet 2.etasje	2.etasje i eldre del ble innredet med nye gulvflater, overflater og himlinger i 2017. Utført av: firma.
2017	Modernisering	Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Undertak med eldre bølgeblikkplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Mose bør fjernes fra taktekingen for å forhindre redusert levetid på takstein og risiko for fuktskader.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

To stk helbeslåtte pipetopper.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Forkantbeslag.
Beslag i gradrenner.
Montert to takstiger.
Feieplattform.
Beslag i overgang tak og vegg.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eldre del:
Boligyttervegger sannsynligvis av tømmerlaft.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Yttervegger er innvendig og utvendig påføret og sannsynligvis tilleggsisolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.
Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Det er påvist råteskade i enkelte panelender.
Noe oppsprekking i enden på panelbord.
Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

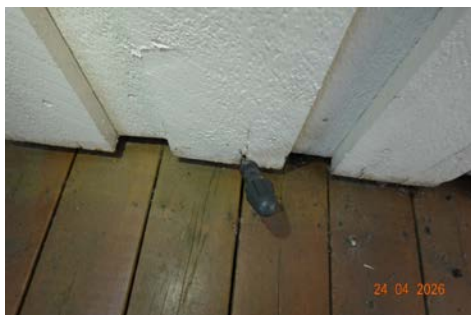
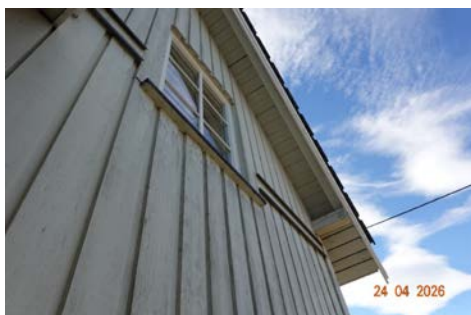
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt utbedre panelender med fuktopptrekk og råte- eller forvitringsskader.

Manglende lufting og skader i panelender kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen. Enkelte panelbord bør skiftes.



! TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Skiftet enkelte vannbrett i 2023. Utført av: firma.

Utbygget med karnapp i stue.

Vurdering av avvik:

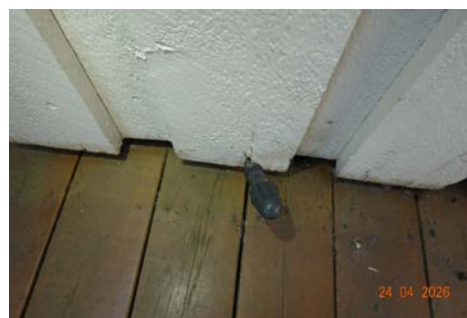
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Eier opplyser: Panelbord med råteskader blir skiftet før salg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med bølgeblikkplater.

Himling tilleggsisolert med mineralull. Noe flisisolering i himling.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Lufting ved raft.

Overbygget takkonstruksjon over balkong i 2. etasje.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Skiftet alle vindskier i 2023. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Synlige fuktskjolder i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Isolasjon er lagt ujevnt.
Vepsebol på loft.
Synlige spiker igjennom undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

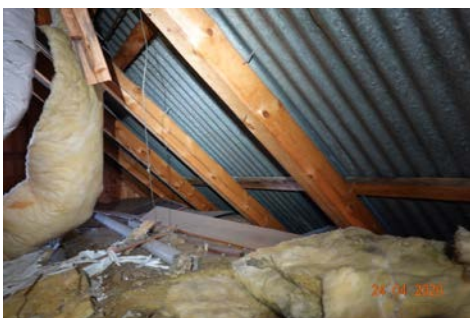
Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket.

Isolasjonen bør legges jevnt for å sikre optimal varmeisolering og redusere risiko for varmetap og kondensproblemer.

Vepsebol på loftet bør fjernes.

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.

Understøttet med tresøyler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu med ettlags glass i kjeller.

Eldre del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Skiftet vinduer i 2017.

Tilbygget del:

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1987.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 2017 på bad i eldre del.

Takvinduer med isolerglass i tilbygget del.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

1.etasje i eldre del:

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

2.etasje i eldre del:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

1.etasje (tilbygget del):

Ytterdør med 2 lags isolerglass fra 1987. Montert kodelås. Katteluke.

Ytterdør med 4 glassfelt. 2 lags isolerglass fra 1987.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eldre del:

Terrasseplattning ved fasade mot nordvest.

Areal på ca. 9m²

Eldre del:

Terrasseplattning ved inngang.

Areal på ca. 4m²

Adkomst til terrasse fra stue i eldre del.

Fundamentert på betongpilarer og trepilarer ned støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 13 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk til terrasse med adkomst fra stue i eldre del.

Skjevheter i rekkverk til terrasse. Løst rekkverk.

Stor glippe i skjøt til toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved bruk av terrassen. Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økt fare for fallulykker.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue i tilbygget del.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 41m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskade i bjelke under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet bjelke under terrasse må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og ytterligere fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Platting ved inngang til tilbygget del.
Areal på ca. 4 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong gang i 2.etasje (tilbygget del):
Understøttet med tresøyler.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 9m²
Lys og strøm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp ved inngang til eldre del.

TG 1 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, tregulv og vinylbelegg.
Lagt nytt laminatgulv på kjøkken i eldre del i 2026. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler overgangslister ved terskel i tilbygget del. Eier opplyser: Blir påsatt før salg.
Knirk i gulv i gang i 1.etasje (eldre del).
Knirk i gulv i stue/spisestue i eldre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overgangslister ved terskel i tilbygget del for å sikre en jevn og trygg overgang mellom gulvflatene. Manglende overgangslister kan medføre økt slitasje på gulvkantene.



TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

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

Malt div. overflater i 2026. Utført av: egeninnsats.

Malt div. overflater i 2013.

Himlinger med malt panel, malt MDF-takpanel, malte plater og folierte takesplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

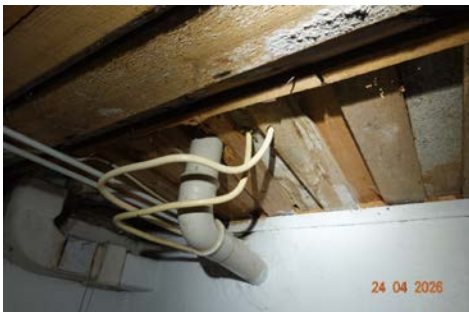
Det er påvist fuktmerker i himling ved avløpsrør i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen ved avløpsrøret i kjelleren, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, sannsynligvis isolert med flis. Utført lokal utbedring i himling over kjeller i eldre del.

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. 1,5 cm i gang i 2. etasje i eldre del.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2. etasje i eldre del.

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 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig festet asfaltplater i krypkjeller.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, krypkjeller må holdes tørr og luftig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asfaltplatene bør festes på nytt for å sikre stabilitet og forhindre at de løsner ytterligere.

Dårlig festede asfaltplater kan føre til redusert isolasjonsevne, økt fuktbelastning og mulig skade på konstruksjonen over tid.



! TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe i eldre del. Ikke i bruk.

! TG 1 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

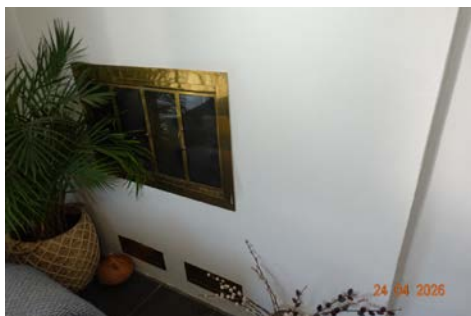
Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peis med peisinnset i stue.

Peisovn i stue fra ca.2018

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Eldre del:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.
Stubblofthimling.
Hulltaking er ikke foretatt. Ikke utføre kjelleryttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det er påvist råteskade terskel til innerdør i kjeller. Eier opplyser: Terskel til innerdør blir skiftet med impregneret trevirke før salg.

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 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypjkjeller.
Ventiler i grunnmur.
Krypjkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre del:
Malt tretrapp til kjeller. Utført med håndløper på begge sider.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:
Spiraltrapp av treverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

KJELLER I ELDRE DEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller. Ikke i bruk som vaskerom.
Støpt gulv.
Ca. 3,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt murpuss.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER I ELDRE DEL > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har kun murte/støpte kjellervegger, derfor er ikke hulltaking foretatt.

2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser. Større deler med malte mdf-veggplater. 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 sansynlighet 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 malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskaling i flisfuge i dusjsonen. Eier opplyser: Ny fugemasse blir påført før salg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres avskaling i flisfugen i dusjsonen for å hindre vanninntrengning bak flisene, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 1,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med to servanter, to ettgreps blande batteri, baderomsinnredning, dusjnise, glassdører, vegghengt dusj og vegghengt toalett. Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

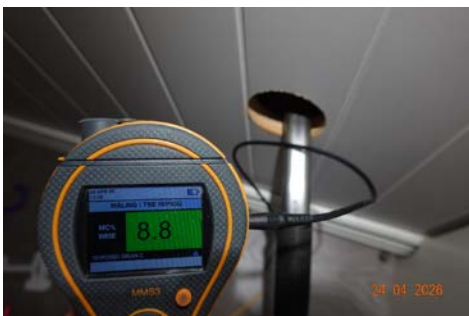
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra tilbyggingsåret,
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plastsluk, ettgreps blande batteri og skyllekar.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre overflater over skyllekar.
Innerdør er plassert i våtsonen.
Rust på skruer i sluk.
Mangler tilluftspalte under innerdør.
Gulvflater med våtromsbelegg har passert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater over skyllekar og innerdør bør fuktsikres for å hindre vannskader.
Manglende tiltak kan føre til fuktskader.
Rust på skruer i sluk bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer.
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av sluk og våtromsbelegg samt påføre våtromsmaling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > BAD (ELDRE DEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad i eldre del. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 2,5 cm fall ved terskel til dusjkabinett.
Overflater med malt strietapet.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.
Bad med servant, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, sluk, underskap og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom el.vifte og takventil (naturlig avtrekk).
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Knirk i gulv.
Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.
Ikke etablert tilluftspalte.
Sluk under dusjkabinett ble ikke besiktiget. Ikke tilgjengelig ved befaring.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > BAD (ELDRE DEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) >

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i tilbygget del.
Eldre skrog. Skiftet fronter i 2012.
Montert heltre benkeplate, rustfri kum og blandebatteri i 2013. Utført av: firma.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.



1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) >

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette tilknyttet sentralavtrekk på loft.

1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > KJØKKEN (ELDRE)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning fra 2013.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate. Sannsynligvis etter tidligere vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Bunnplate bør skiftes.

1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > KJØKKEN (ELDRE)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE (ELDRE DEL OG TILBYGGET DEL) > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, toalett, ettgreps blandebatteri og underskap.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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 kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vinduventiler.

Synlig ventilasjonsrør av eternitt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmpumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2009.

Varmekabler i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmefolie i gulv i gang i tilbygget del.



Tilstandsrapport

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 2014. Ikke fast tilkoblet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TC 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Seriekoblet røykvarsler.

Eldre brannslukningsapparat.

Eldre vedfyrte varmtvannsbereider i kjeller er ikke i bruk. Frakoblet.

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.

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i skap ved vindfang i 1. etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på vaskerom i 1. etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett og skjult ledningsnett.

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.

Arbeidsbeskrivelse:

Tillegg utover standard installasjon.

Økning utskifting av 2 stk sikringer 2500,- kr ink mva
Kjøring utover 50 km 260,- kr ink mva
Overspenningsvern 2500,- kr ink mva

MØLLER Installasjon Elbillader, Kjersti Rønningen
Draganovic

MØLLER 58517

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Etablert ny kurs for elbillader i garasjen. Montert ny 3x32a jfa sikring i sikringsskapet i garasjen, byttet ut den ene eksisterende uz elGementet og trekt kabel\ledninger 4g6 mm2 til lader. Montert og programmert lader.

Kursen ut i garasjen var 3x6mm2 og eksisterende sikring var på 3x25. Den byttet jeg til OV 3x32A

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg bad, varmekabel med termostat og gulvføler er montert.

Downlight bad og gang, nytt el opplegg 3 soverom

Ny innmat sikringskap

Vifte montert på bad nede, samt utestikk, bryter og 2 lampepunkt veranda.

Samsvarserklæring fra 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Tillegg utover standard installasjon.

Økning utskifting av 2 stk sikringer 2500,- kr ink mva
Kjøring utover 50 km 260,- kr ink mva
Overspenningsvern 2500,- kr ink mva

MØLLER Installasjon Elbillader, Kjersti Rønningen
Draganovic

MØLLER 58517

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Etablert ny kurs for elbillader i garasjen. Montert ny 3x32a jfa sikring i sikringsskapet i garasjen, byttet ut den ene eksisterende uz elGementet og trekt kabel\ledninger 4g6 mm2 til lader. Montert og programmert lader.

Kursen ut i garasjen var 3x6mm2 og eksisterende sikring var på 3x25. Den byttet jeg til OV 3x32A

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg bad, varmekabel med termostat og gulvføler er montert.

Downlight bad og gang, nytt el opplegg 3 soverom

Ny innmat sikringskap

Tilstandsrapport

Vifte montert på bad nede, samt utestikk, bryter og 2 lampepunkt veranda.

Samsvarserklæring fra 2017.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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

Beskrivelse

Byggegrunn med jord - morenemasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eldre del:

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt med avtrekk fra byggegrube i stensatt grøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Fuksikring og drenering - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Synlig grunnmursplast over terreng på grunnmur. Festet i topplist. Overvannsrør for takrennedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist skade i grunnmursplast over terreng.

Konsekvens/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.

Skadet grunnmursplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fukskader i grunnmuren og tilhørende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Påvist istøpt porebetong.

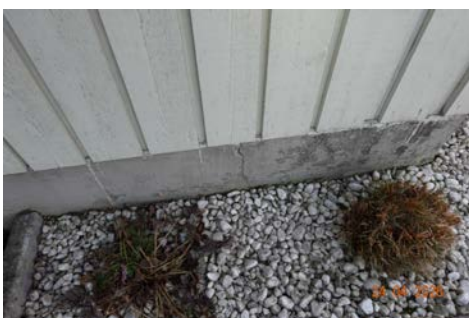
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskalinger i utvendig murpuss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygget del:

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker i skråning.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i kjeller i eldre del. Ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Branntekniske forhold

Balkong

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

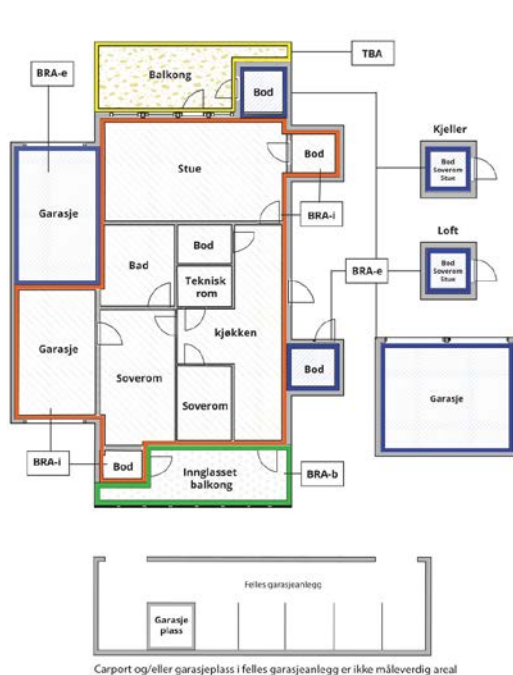
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller i eldre del	63			63			63
1.etasje (eldre del og tilbygget del)	154			154	69		154
2.etasje (eldre del)	68			68	9		68
2.etasje (tilbygget del)	28			28		15	43
Utvendig bod		2		2			2
SUM	313	2			78	15	330
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller i eldre del	Kjellerrom, kjellerrom 2, bod, vaskerom, kjellerrom 3, bod 2		
1.etasje (eldre del og tilbygget del)	Vindfang, gang, toalettrom, stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, felles trapperom, vindfang (eldre del), gang (eldre del), soverom (eldre del), bad (eldre del), stue/spisestue (eldre del), kjøkken (eldre del)		
2.etasje (eldre del)	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.etasje (tilbygget del)	Loftstue, soverom, bod		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		12		12		10	22
1.etasje		37		37	10		37

SUM		49		10	10	59
SUM BRA	49					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
1.etasje		Garasje, lagerrom, bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal
Ett kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

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

Del av uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		33		33			33
Hems						10	10
SUM		33				10	43
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, bod, lagerrom 2, bod 2	
Hems			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Erik Sørliet	Takstingeniør
	Kjersti Rønningen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	82		0	1397.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Gamle Trysilveg 33A og 33B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kjersti Rønningen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverleiret i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.
Solrik og sentral beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Montert ny vannledning fra påkoblingspunkt til hus. Utført i 2013. Utført av: firma.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Svakt hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med hekk.
Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker.
Opparbeidet deler av tomten i 2013.
Dels belagt med heller ved to innganger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1962

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Del med tregulv.
Smøregrav i garasjerom.
Støpte dekke i himling over kjellerrom.
Kjelleryttervegger av betonghullblokker. Parallellblokk.
Enkelte støpte piler.
Yttervegger av murte blokker av porebetong og uisolert bindingsverk.
Overflater med murpuss.
Himling med gipsplater i garasjerom.
Plassbygget takkonstruksjon.
Vinduer med 2 lags glass.
Montert leddport med motorstyring.
Lys og strøm.
Elskap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel, tømmermannpanel og malt murpuss.
Saltakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
To panelte ytterdører.
Veranda.
Understøttet med stolper.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.
Overbygget takkonstruksjon understøttet med stolper. Sperretak. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.

Avvik:

Rust på takplatene.
Ikke etablert undertak.
Det er påvist råteskade nederst i panelender.
Det er påvist riss/sprekker i yttervegg.
Avskaling i murpuss på utvendig hjørne til garasje.
Det er påvist sprekker i mur.
Råteskadet dør til kjeller.
Eldre garasje, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.
Kun deler er besiktiget.

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

Del av uthus



Anvendelse

Lager. Del av uthus tilhører nabo.

Byggeår

1957

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Gruset gulv og tregulv. Støpt sokkel.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Vinduer med ettlags glass.

Utvendig:

Støpt ringmur.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Plassbygget porter og panelt ytterdør.

Avvik:

Rust på takplatene.

Ikke etablert undertak.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	04.05.2026	
3	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjersti Rønningen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Trysilveg 33A

2413 Elverum

3420-30/82/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hagen Rørlegger og Varmeservice as

Beskrivelse av arbeidet: Sanitærarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Franks Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Flis og membranarbeid i forbindelse med rehabilitering av bad

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elverum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elopplegg bad samt skifte innmat sikringssskap og elopplegg gang/soverom. Nye vifter (fuktstyrte) begge bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oles Byggservice stod for membranarbeid og forarbeid til flislegger osv

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Velux

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takvinduer



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

I det gamle huset kan det komme saltutslag, da kjelleren ikke er drenert men er en steinkjeller fra 1917.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Brudd på hovedvannledning i 2013. Skiftet hovedvannledning inn til huset fra tilkoblingspunkt ute i gata.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Elverum Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny hovedvannledning



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet servant og toalett gjestetoalett nede i ny del.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkensvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bekkvang Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmpumpe ny del av huset

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Nergaard mur og flis

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vedovn og fjernet pelletsovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Står i kjelleren, er ikke tilkoblet

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elverum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Div arbeid beskrevet tidligere. Også montert lader til bil i garasjen i 2022

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygget på i 1987. Alle tegninger foreligger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent i 1987

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Generasjonsdel/utleiedel i 1. etasje i gammel del

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?



♦ Ja

Godkjent av kommunen

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Boligsjekk utført av Anticimex 2019

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Gamle Trysilveg 33A - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Moensmoen	6 min	0.5 km
Totalt 9 ulike linjer		
Elverum stasjon	21 min	1.8 km
Linje R60		
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.)	12 min	0.9 km
264 elever, 15 klasser		
Frydenlund skole (1-7 kl.)	11 min	1 km
246 elever, 16 klasser		
Søbakken skole (1-7 kl.)	24 min	1.9 km
275 elever, 18 klasser		
Vestad skole (1-7 kl.)	6 min	2.8 km
228 elever, 15 klasser		
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	1.1 km
774 elever, 66 klasser		
Elverum videregående skole	17 min	1.5 km
800 elever		
Terningen Arena	7 min	

Ladepunkt for el-bil

Amfi Elverum	11 min
AMFI Elverum	11 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

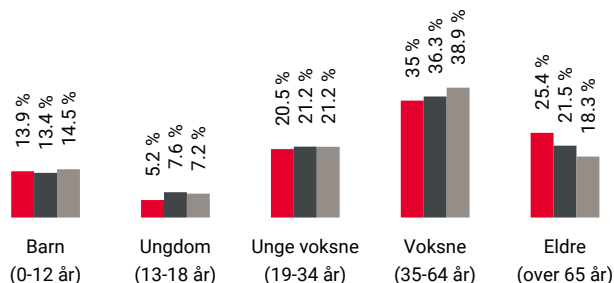
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	11 min	1 km
119 barn		
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	21 min	1.9 km
69 barn		
Svartholtet barnehage (1-5 år)	6 min	2.3 km
97 barn		


Dagligvare


Kiwi Elverum	10 min
Coop Obs Elverum	10 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 82/100

Sport

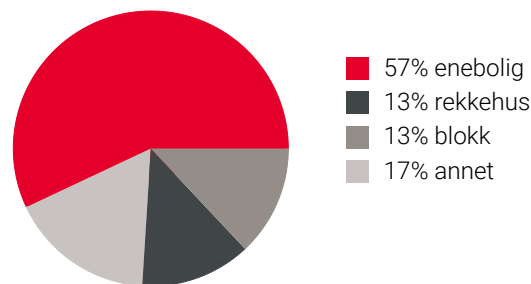
 Ydalir skole 12 min 
Fotball, basket etc. 0.9 km

 Elverumshallen 13 min 
Aktivitetshall 1.1 km

 Sprek365 Elverum 10 min 

 Family Sports Club Elverum 9 min 

Boligmasse



«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»

Sitat fra en lokalkjent

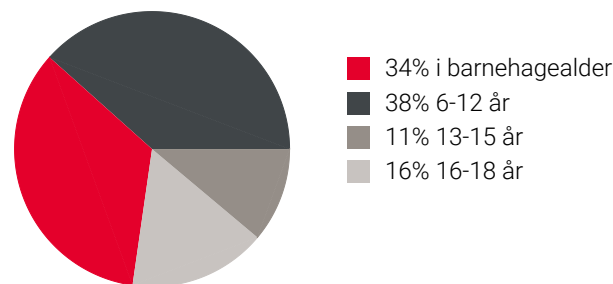


Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 11 min 

 Apotek 1 Elverum 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

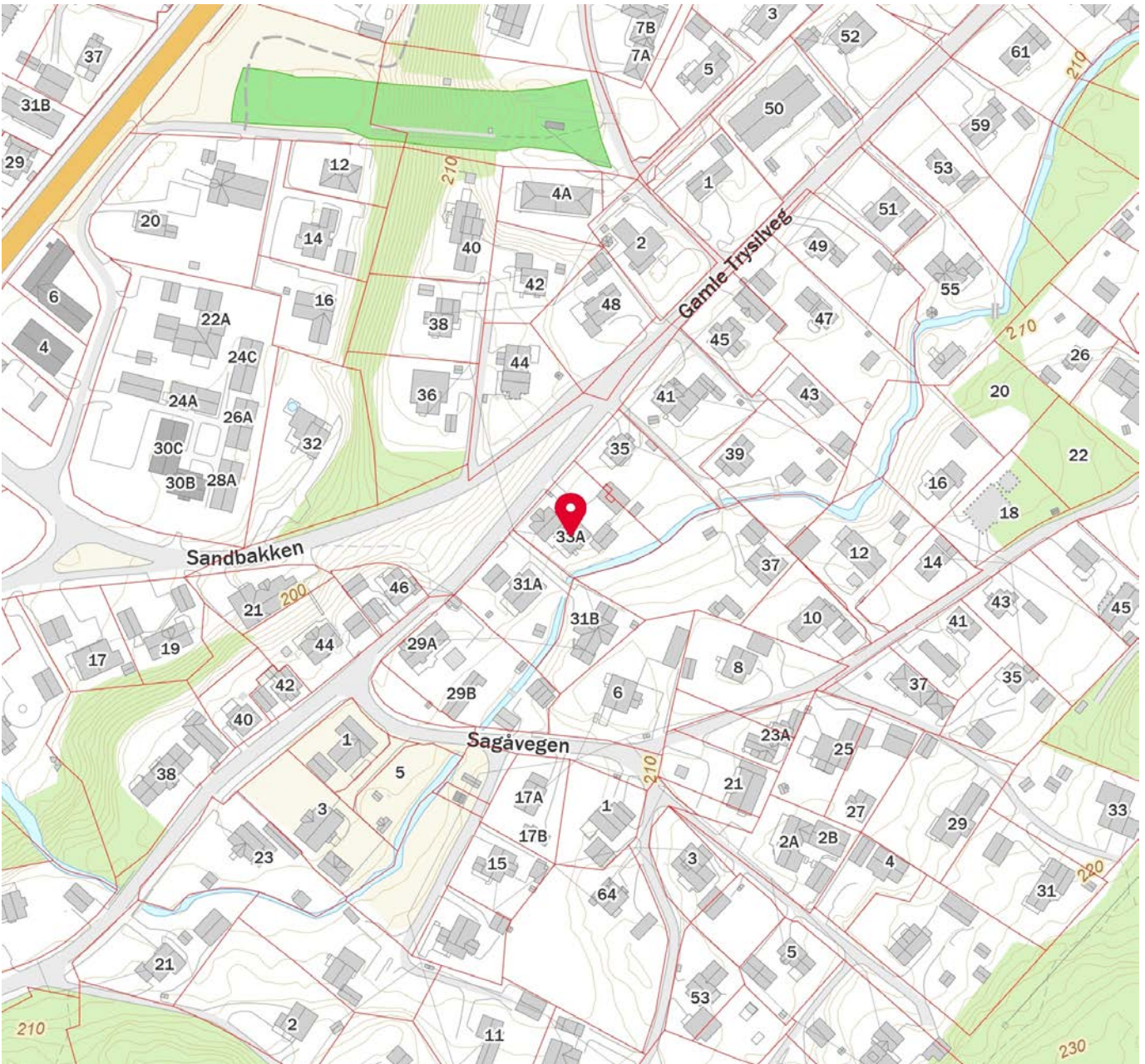
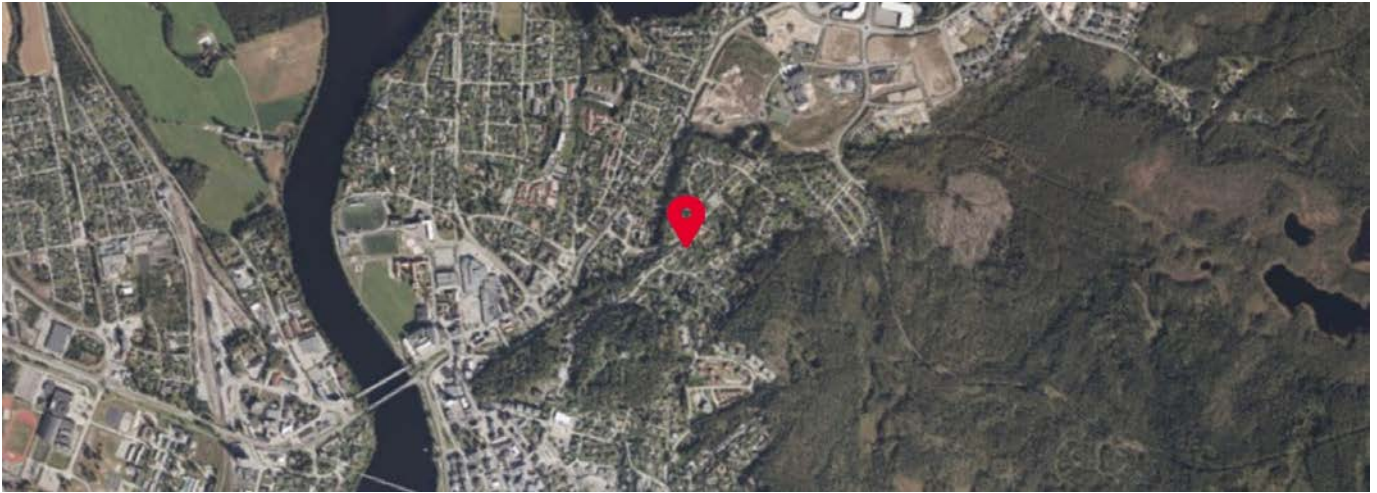


0% 50%

 Øverleiret/Bryggeriberget
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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. Les mer på 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Gamle Trysilveg 33 A og B
2413 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre