

aktiv.



Søbakkvegen 52 B, 2409 ELVERUM

Pent og innholdsrikt rekkehus fra 2004. Stor og skjermet vestvendt terrasse. Vannbåren gulvvarme. Garasje med elbil-lader!



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 845 140,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Christine Beck-Larsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 135/155 kvm
Tomtstr.: 2755 kvm
Gnr./bnr./snr. Gnr. 24, bnr. 109, snr. 4
Oppdragsnr.: 1211260060

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Søbakkvegen 52 B!

Et pent og innholdsrikt rekkehus fra 2004 med god standard og vannbåren gulvvarme. God planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom og 2 badrom. Fint lysinnslipp fra store vindusflater og takvinduer. Stor, solrik og skjermet terrasse utenfor stuen og balkong i 2. etasje, begge deler mot vest. Boligen er oppgradert med et moderne kjøkken i 2021 og det ene badrommet er stilrent oppusset i 2019. Utvendig bod på ca. 5m² ved inngangspartiet og egen garasje på ca. 15m² med elbil-lader.

Boligen ligger fint til i et attraktivt boligområde på Søbakken. Her bor du i nærheten av en flere store butikkjeder, Søbakken og Ydalir barneskole, samt flere barnehager. Kort avstand til bymarka i Stavåsen, Vesletjernet og Sagtjernet med både tuftepark, lekeplass, bade plass og fine friområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 48 kvm

Rekkehus

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm

Beskrivelse: Utvendig bod/teknisk rom.

TBA: 42 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

Beskrivelse: Loftstue, bod, bad og 2 soverom.

TBA: 6 kvm

Beskrivelse: Balkong.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjeanlegg.

Ikke målbare arealer

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. Tre kott i 2. etasje uten målverdig areal.

Ca. areal: 26 m².

2. etasje:

BRA-i (målbart areal): 49 m².

ALH (ikke målverdig areal): 28 m².

GUA (gulvareal): 77 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).

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 755m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med hekk. Delvis belagt med belegningsstein ved inngang. Belagt med fliser foran inngang. Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasse..

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

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

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 900 meter.

Søbakken barnehage (0-5 år) - ca. 2,1 km.

Stavåsbakken barnehage (0-5 år) - ca. 2,7 km.

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 800 meter.

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 800 meter.

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 2,9 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2 km.

Elverum videregående skole - ca. 3,1 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus - Byggeår: 2004.

Byggegrunnen består av breelavsetning, og fundamenteringen er ukjent. Grunnmuren består av en støpt plate på mark og en støpt ringmur, med isolasjon under betonggulvet og en fuktspærre mot grunnen. Materialene for drenering og fuktsikring er ukjente da de er nedgravd og ikke tilgjengelige. Det er installert overvannsrør for takrennedløp. Ytterveggene i første etasje er konstruert av murte lettklinkerblokker av typen Isoblokk. Et karnapp i stuen er bygget med isolert bindingsverk og kledd med liggende panel. Ytterveggen mot balkongen i andre etasje er også av bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med liggende panel.

Taket er en saltakkonstruksjon med fabrikkerte A-takstoler og er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Undertaket består av en armert duk, og himlingen er

isolert med mineralull. Konstruksjonen har lufting ved raft og er utbygget med to arker. Over inngangspartiet er det en overbygget, lukket og kledd takkonstruksjon.

Boligen er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp. Det er montert beslag i gradrenner, isbordbeslag, skottrenner og vannbrettbeslag på vinduene, samt beslag i overgangen mellom tak og vegg. I tillegg finnes en beslått luftehatt for avtrekkskanaler og en helbeslått pipetopp. Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag og er isolert med mineralull. Vinduene har 2-lags isolerglass fra 2004, og det samme gjelder for takvinduene. Ytterdøren i første etasje er malt og har et glassfelt. I første etasje er det en tofløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2005, og en tilsvarende tofløyet terrassedør er montert i andre etasje. mTerrassen, med adkomst fra stuen, er utført med terrassebord og har leegger av murte lettklinkerblokker og treverk. Den åpne balkongen i andre etasje har adkomst fra loftstuen og er konstruert med terrassebord, beiset rekkverk og leegger. Garasjerommet i fellesanlegget har støpt gulv og yttervegger av murte lettklinkerblokker mot terreng, med utvendig murpuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Innvendig er overflatene av murpuss og gipsplater, med himling av gipsplater.

Garasjerom i felles garasjeanlegg - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Støpt gulv. Yttervegg mot terreng av lettklinkerblokker. Overflater med murpuss og gipsplater. Himling med gipsplater. Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Montert el.billader. Leddport med motorstyring. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys og strøm.

Utvendig: Synlig grunnmursplast over terreng. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Utvendig murpuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

Avvik: Ikke montert topplis på grunnmursplast. Noe mosegroing på takteking. Riss i støpt gulv. Fuktmerker/kalkutslag nederst på yttervegg. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Det er påvist fuktopptrekk i gipsplater. Fuktskadet gipsplater. Noe avskalinger i murpuss nederst i murpuss.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.04.2026, 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 - Taktekking

Avvik: Det er påvist andre avvik: Noe mosegroing på taktekking.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik: Enkelte riss i murpuss.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue/kjøkken.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved terrassedør og området under takvindu i loftstue.

Det er påvist sukkermaur i boligen. Det er utført tiltak med spraying av insektmiddel i 2024 av Pelias.

Eier opplyser: Det er tidligere på vist sølvkre/skjeggkre i boligen.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Hull i vegg imellom entré/gang og soverom, etter tidligere aircondition.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk/riss i ildstein.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Irr på kobberrør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Del med malte plater i våtsonen. Ikke fuktsikre overflater. Usikkerhet om platene er

overflatebehandlet med våtromsmaling.
Glassdørene hindrer direkte vannsprut.

- Våtrom - 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist andre avvik:
Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
Vindu i våtsonen. Manglende fugemasse i overgang badekar/flis.

- Våtrom - 2.etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er påvist andre avvik:
Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad er defekt. Kun brukt som badekar.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Deler av terrassen var snødekt ved befarings.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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: Vet ikke, må se i tidligere prospekt, 2020.

Beskrivelse: Oppussing av bad i 1. etasje.

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?

Ja.

Firmanavn: Fanebust tak og fasade, 2024.

Beskrivelse: Vannlekkasje på kjøkken juli 2024, fra utvendig balkong i 2. etasje.

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

Ja.

Firmanavn: Pelias, 2024.

Beskrivelse: Det har vært maur, sølvkre og skjeggkre i boligen.

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

Ja.

Beskrivelse: Planlagt nybygg, men prosessen har stått stille over mange år uten at det er noe aktivitet og lite kjennskap til prosessen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Innhold

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 2 soverom, badrom, innvendig bod og 3 knekott.

Utvendig bod/teknisk rom på ca. 5m² ved inngangspartiet. I tillegg medfølger en garasje på ca. 15m² med elbil-lader i felles garasjerekke.

Standard

Rekkehus - Byggeår: 2004.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2019

Garasjerom i felles garasjeanlegg - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsuger.

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

Boligen disponerer eget garasjerom på ca. 15m² i felles garasjeanlegg. Det er montert leddport med motorstyring, elbil-lader, lys og strøm.

Radonmåling

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at bildene i annonsen/salgsoppgaven er fra juni 2023.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 14.12.2004, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2024.

Feiing ble utført siste gang den 16.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 25.03.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Klump i gammelt røykhull må utbedres. Skal gå jevnt med innerrør. Dårlig gjenmuring av gammelt hull? 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

Oppvarming med vannbåren varme og ved. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og baderomsgulv i 2. etasje. Dobbelmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann. Vedfyring med peisovn i stue.

Energimerke

C

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 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

95 140 (Omkostninger totalt)
107 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
109 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 857 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 859 840 (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. 27 852,04,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 169,2 kubikk): Kr. 3 813,77,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 169,2 kubikk): Kr. 5 037,68,-
- * Renovasjon: Kr. 6 864,60,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 929,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 886 549 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 546 196 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

1/5

Felleskostnader inkluderer

Kr. 500,- per måned. Dette dekker felles vedlikeholdskostander på fellesområder, samt innskudd til bla. brøyting.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Søbakkvegen 50-52;

Organisasjonsnummer

991959025

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av et sameie bestående av totalt 5 eierseksjoner. Sameiet har en beboer som styreleder og felles regnskap. Per tid betaler alle eierseksjoner kr. 500,- per måned som dekker felles vedlikeholdskostander på fellesområder samt innskudd til bla. brøyting. Øvrige kostnader og vedlikehold på hver eierseksjon dekkes av den enkelte. Årlige møter i sameiet samt halvårlig felles dugnad av fellesområder, blant annet felles plen med lekeplass og trampoline.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 109, seksjonsnummer 4 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 15.10.2004, dagboknummer 6551. Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

* Seksjonering, tinglyst den 15.10.2004, dagboknummer 6551. Opprettet seksjoner: SNR: 4. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/5.

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eierseksjonen:

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 08.12.1956, dagboknummer 3135. Rettighet hefter i: Gnr. 24, bnr. 23 i Elverum kommune.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg del av tomannsbolig i 2005.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for felles garasjeanlegg. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på tremannsbolig og garasjerekke. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er tinglyst rett til bruk av eksisterende adkomstvei over gnr. 24, bnr. 23. Det må beregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Revhaugen II" fra 2004.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (2 563m²) og grønstruktur (192m²).

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.

Det gjøres oppmerksom på at det skal bygges leiligheter (48 A-H) på naboeiendommen (gnr. 24, bnr. 106).

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraksgrunnlag

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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 16.900,-). 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

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.04.2026



Velkommen til Søbakken og Søbakkvegen 52 B!



Et pent og innholdsrikt rekkehus fra 2004 med god standard og vannbåren gulvvarme.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med flislagt dekke. Ved inngangspartiet er det en koselig uteplass belagt med belegningsstein.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk entré. Entréen har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, lysmalt panel på veggene og downlights i himlingen. God oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



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



De store vindusflatene ut mot terrassen slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du doble dører ut til en stor og solrik vestvendt terrasse som er pent opparbeidet. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Terrassen har terrassebord på golv og en plassbygget sittebenk i den ene enden. Det er montert utebelysning og utvendig stikkontakt.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, naturlig adskilt fra sofagruppen og likevel åpent og sosialt med spisestuen.



Kjøkkenet har parkett på gulv med vannbåren gulvvarme, lysmalt panel på veggene og downlights i himlingen. Ved vindusflaten på kjøkkenet har du også plass til et frokostbord om ønskelig.



Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra Ikea som var ny i 2021. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med sort kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut og takhøye overskap med belysning under.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord.



Som er fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som bidrar til ekstra hygge i tillegg til gulvvarmen.



God standard med parkett på gulv med vannbåren gulvvarme, lysmalt panel på veggene med enkelte kontrastvegger og downlights i himlingen.



Boligen inneholder totalt 4 soverom, hvorav to er plassert i 1. etasje og 2 i andre etasje. Hovedsoverommet er plassert i 1. etasje og er et innbydende rom med overflater malt i en fin og behagelig mørk blåfarge.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Baderommet i 1. etasje ble pusset opp i 2019, og er et stort og innbydende baderom med stilrene materialer. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbelservant, stort speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett. Praktisk med egen sone med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate, vegghengte skap over.



I boligens 2. etasje har du en lys og hyggelig loftstue med plass til ønskelig møblement. Stuen har parkett på gulv og lysmalt panel på veggene.



Fra stuen har du doble balkongdører ut til en solrik vestvendt balkong.



Balkongen har levegger og rekkverk kledd med beisede bord og gode solforhold til sent på kveld.



Det tredje soverommet er plassert i boligens 2. etasje og er et fint rom som i dag er benyttet som gjesterom. Soverommet har parkett på gulv, lysmalt panel på veggene med en mørk kontrastvegg og et takvindu som slipper inn fint lys.



Baderommet i 2. etasje er et stort og pent baderom fra byggeåret 2004. Baderommet har tidløse fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights i himlingen og et takvindu som slipper inn deilig dagslys.



Baderommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med belysning, badekar og vegghengt toalett.



Boligen ligger fint til i et attraktivt boligområde på Søbakken. Her bor du i nærheten av en flere store butikkjeder, Søbakken og Ydalir barneskole, samt flere barnehager. Kort avstand til bymarka i Stavåsen, Vesletjernet og Sagtjernet.

1. etasje

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

2. etasje

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Søbakkvegen 52B , 2409 ELVERUM

ELVERUM kommune

gnr. 24, bnr. 109, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 02.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1999

Eiendomsverdi ref nr: YT7692

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

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått lufttehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Isbordbeslag.
Skottrenner.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Beslag i overgang tak og vegg.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker i 1.etasje. Isoblokk. Del med isolert bindingsverk i karnapp i stue kledd med liggende panel.
Yttervegg mot balkong i 2.etasje av bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler.
Undertak med armert duk. Himling isolert med mineralull.
Lufthing ved raft.
Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo.
Utbygget med to arker i takkonstruksjonen.
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra luker i knevegg. Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Lagt gulv på rafteloft.
Overbygget takkonstruksjon over inngangsparti.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.
Takovinduer med 2 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje
Malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2005.
2.etasje:
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og levegger av murte lettklinkerblokker og treverk.
Areal på ca. 42m²
Lys og strøm.

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord, beiset-rekkverk og levegger.
Areal på ca. 6m²
Lys og strøm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Overflater med malt panel, malt strietapet, panel og malt tapet.
Malt div. overflater.
Himlinger med malt panel. Innfelt downlight enkelte himlinger.
Eier opplyser: Tidligere utetthet i overgang balkong i 2.etasje/himling i 1.etasje som førte til vannlekkasje igjennom himling over kjøkken. Skaden er utbedret.
Lagt del med ny isolasjon og panel i himling over kjøkken. Skiftet beslag og papp til balkong utvendig. Forsikrings sak. Utført i 2024 av firma.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.
Laminerte innerdører.

Utvendig bod/teknisk rom:
Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med gipsplater.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Malt ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
Overflater med fliser og malte plater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med to stk servanter, veggmontert toalett, to stk ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 7 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og innmurt boblebad.
Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon igjennom vindusventil.
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](#)

IKEA innredning fra ca.2019
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to porselen kummer.
Integrert oppvaskemaskin, stekeovn, koketopp og kjøll.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.
Vedfyring i stue.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn med breelvvavsetning.
Overvannsrør for takrennedløp.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.
Forstøtningsmur av betongblokker ved terrasse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Branntekniske forhold
Balkong

Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

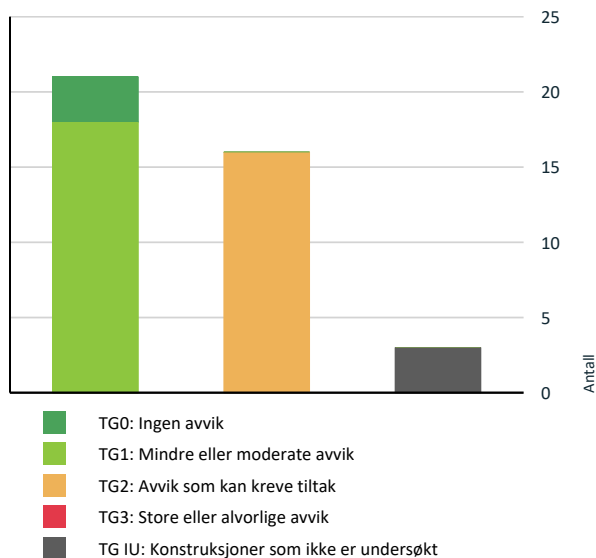
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasjerom i felles garasjeanlegg er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 1

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



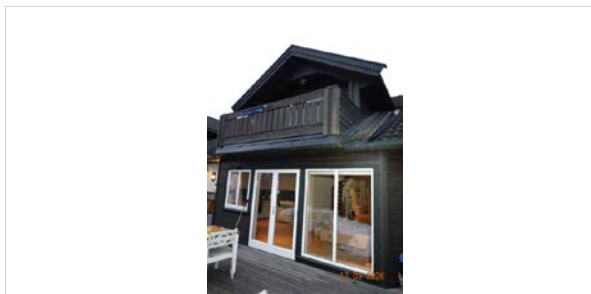
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

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

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020.

IKEA kjøkkeninnredning fra ca.2019

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020. Utført av: firma. Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på taksteinene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på taket og økt risiko for lekkasjer.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i gradrenner.

Isbordbeslag.

Skottrenner.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Beslag i overgang tak og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigerinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murte lettklinkerblokker i 1.etasje. Isoblokk. Del med isolert bindingsverk i karnapp i stue kledd med liggende panel.

Yttervegg mot balkong i 2.etasje av bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader og avskalling av puss.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler.
Undertak med armert duk. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo.
Utbygget med to arker i takkonstruksjonen.
Loft/takkonstruksjon er besiktiget fra luker i knevegg. Deler av loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.
Lagt gulv på rafteloft.

Overbygget takkonstruksjon over inngangsparti.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktskjoldene og kontrollere tilstanden jevnlig, da dette kan indikere tidligere lekkasjer.
Selv om det ikke ble målt fuktverdier nå, kan det oppstå risiko for fremtidige fuktskader dersom årsaken til skjoldene ikke er avklart.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2004.
Takkvinduer med 2 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstill: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

1.etasje
Malt ytterdør med glassfelt.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2005.
2.etasje:
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og legger av murte lettklinkerblokker og treverk.
Areal på ca. 42m²
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Deler av terrassen var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Utført med terrassebord, beiset-rekkverk og legger.
Areal på ca. 6m²
Lys og strøm.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv i stue/kjøkken.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved terrassedør og området under takvindu i loftstue.

Det er påvist sukkermaur i boligen. Det er utført tiltak med spraying av insektmiddel i 2024 av Pelias.

Eier opplyser: Det er tidligere på vist sølvkre/skjeggkre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet bør vurderes slipt og overflatebehandlet for å unngå ytterligere slitasje og redusert estetisk verdi.

Fuktsvelling i parkett ved terrassedør og under takvindu bør utbedres, sannsynligvis fra vindu i åpen stilling eller vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tiltak mot sukkermaur bør iverksettes for å forhindre ytterligere spredning.

Tidligere forekomst av sølvkre/skjeggkre indikerer behov for oppfølging for å redusere risiko for skadedyrproblematikk.

TC 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt panel, malt strietapet, panel og malt tapet.

Malt div. overflater.

Himlinger med malt panel. Innfelt downlight enkelte himlinger.

Eier opplyser: Tidligere utetthet i overgang balkong i 2. etasje/himling i 1. etasje som førte til vannlekkasje igjennom himling over kjøkken.

Skaden er utbedret.

Lagt del med ny isolasjon og panel i himling over kjøkken. Skiftet beslag og papp til balkong utvendig. Forsikrings sak. Utført i 2024 av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull i vegg mellom entré/gang og soverom, etter tidligere aircondition.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullet i veggen i entré/gang bør utbedres.



TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke/riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/riss i ildstein bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.



TC 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

TC 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig bod/teknisk rom:

Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med gipsplater.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke montert loftsluke.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.
Malt ytterdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2020.
Utført av: firma.
Ingen dokumentasjon. Kilde: eiers opplysning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser og malte plater.
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 fuksøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynlig 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 malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malte plater i våtsonen. Ikke fuksikre overflater. Usikkerhet om platene er overflatebehandlet med våtromsmaling.
Glassdørene hindrer direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malte plater i våtsonen bør kontrolleres og eventuelt overflatebehandles med godkjent våtromsmaling for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i konstruksjonen.
Usikkerhet rundt overflatebehandling medfører økt risiko for at fukt trenger inn i platene, noe som kan føre til skader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom med to stk servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrens blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Vindu i våtsonen.

Manglende fugemasse i overgang badekar/flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut, da de er eldre enn normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for at overflatene ikke lenger er tilstrekkelig tette, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Påføre fugemasse i overgang flis/badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme.

Ca. 7 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blande batteri, baderomsinnredning og innmurt boblebad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad er defekt. Kun brukt som badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres utbedring av boblefunksjonen til boblebadet for å sikre full funksjonalitet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

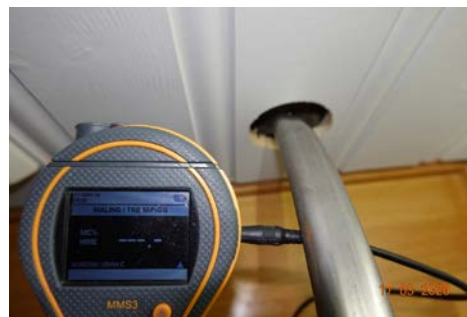
Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TO 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 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra ca.2019
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blande batteri og to porselen kummer.
Integrert oppvaskemaskin, stekeovn, koketopp og kjøøl.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Fordelerstokk montert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje.
Vannbåren gulvvarme i badromsgulv i 2.etasje.
Vedfyring i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for gulvvarme og forbruksvann.
Ikke fast tilkoblet. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe i entré/gang.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
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.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringskap 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 breenlavsetning.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp.
Drenering og fuktisikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

TG 1U Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongblokker ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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 bygningsfagkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Branntekniske forhold
Balkong

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

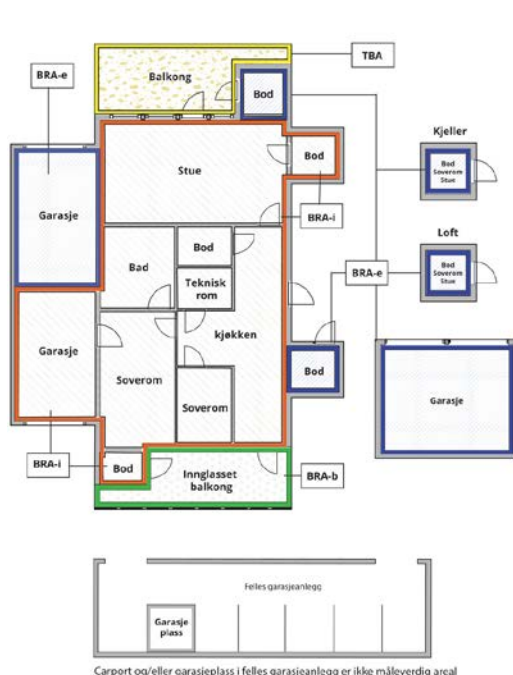
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	86			86	42		86
2.etasje	49			49	6	28	77
Utvendig bod		5		5			5
SUM	135	5			48	28	168
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, bod, bad		
Utvendig bod		Utvendig bod/teknisk rom	

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.

Tre kott i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 26m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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
17.3.2026	Erik Sørlied	Takstingeniør
	Christine Beck-Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	24	109		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Søbakkvegen 52B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Christine Fjeldstad Beck-Larsen

Eierandel

1 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og tomannsboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.
Kort vei til dagligvarebutikk og Sagtjernet.
Elverum sentrum ca. 2km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med hekk.
Delvis belagt med belegningsstein ved inngang.
Belagt med fliser foran inngang.
Forstøttningsmur av betongblokker ved terrasse.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Yttervegg mot terreng av lettklinkerblokker.

Overflater med murpuss og gipsplater.

Himling med gipsplater.

Ikke montert loftsluke. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Montert el.billader.

Leddport med motorstyring.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Synlig grunnmursplast over terreng.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Utvendig murpuss.

Gavlveggene er kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Avvik:

Ikke montert topplist på grunnmursplast.

Noe mosegroing på takteking.

Riss i støpt gulv.

Fuktmerker/kalkutslag nederst på yttervegg. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Det er påvist fuktopptrekk i gipsplater. Fuktskadet gipsplater.

Noe avskalinger i murpuss nederst i murpuss.

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	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	

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

Christine Beck-Larsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søbakkvegen 52B

2409 Elverum

3420-24/109/0/4



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?:** 2020

Firmanavn: Vet ikke, må se i tidligere prospekt

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i 1. etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vannlekkasje på kjøkken juli 2024, fra utvendig balkong i 2. etasje. Utbedret av firma

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Fanebust tak og fasade

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig skifte av tak og isolasjon. Utvendig skifte av papp og blekk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært maur, søvkre og skjeggkre i boligen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet med insektmiddel

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Sprayet med insektmiddel.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Planlagt nybygg, men prosessen har stått stille over mange år uten at det er noe aktivitet og lite kjennskap til prosessen.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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

Søbakkvegen 52B - Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangensvingen	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.5 km	
Elverum stasjon	6 min
Linje R60	
3.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.)	9 min
264 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Søbakken skole (1-7 kl.)	9 min
275 elever, 18 klasser	
0.8 km	
Frydenlund skole (1-7 kl.)	6 min
246 elever, 16 klasser	
2.9 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
774 elever, 66 klasser	
2 km	
Elverum videregående skole	6 min
800 elever	
3.1 km	
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	5 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

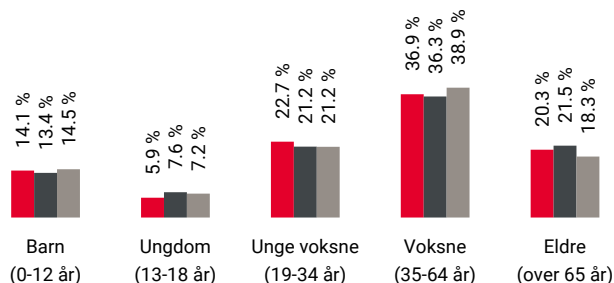
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken s...	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	11 min
119 barn	
0.9 km	
Søbakken barnehage (0-5 år)	4 min
37 barn	
2.1 km	
Stavåsbakken barnehage (0-5 år)	5 min
65 barn	
2.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Søbakken	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	
Kiwi Ydalir	8 min
PostNord	
0.7 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



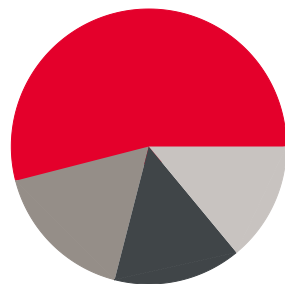
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Ydalir skole Fotball, basket etc.	9 min	0.8 km
Søbakken skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
Sprek365 Elverum	19 min	
Real Trening AMFI	20 min	

Boligmasse

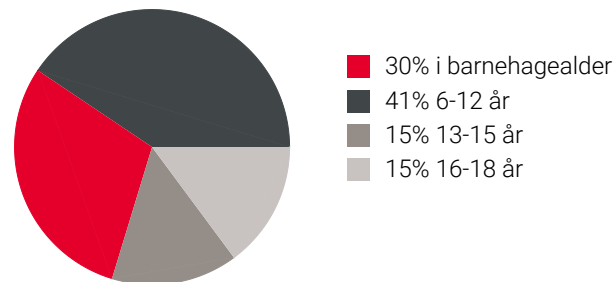


- 54% enebolig
- 15% rekkehus
- 17% blokk
- 14% annet

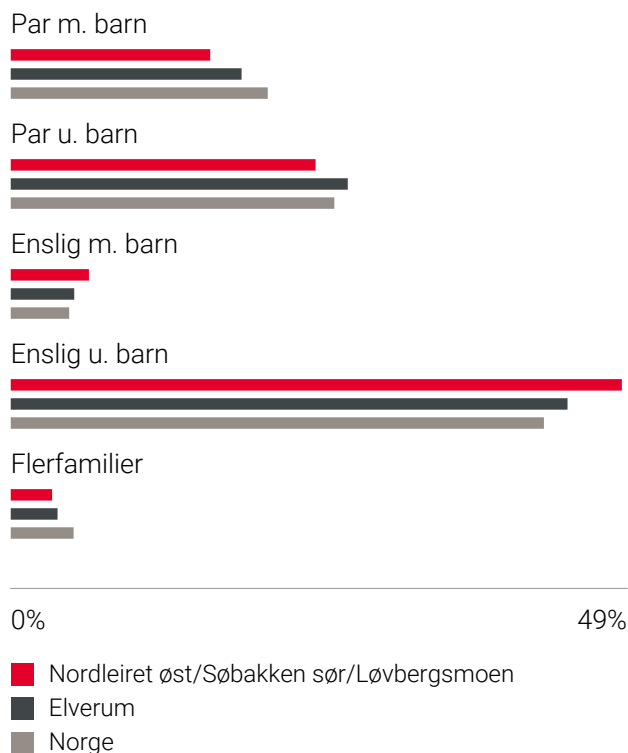
Varer/Tjenester

AMFI Elverum	21 min
Apotek 1 Ydalir Elverum	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

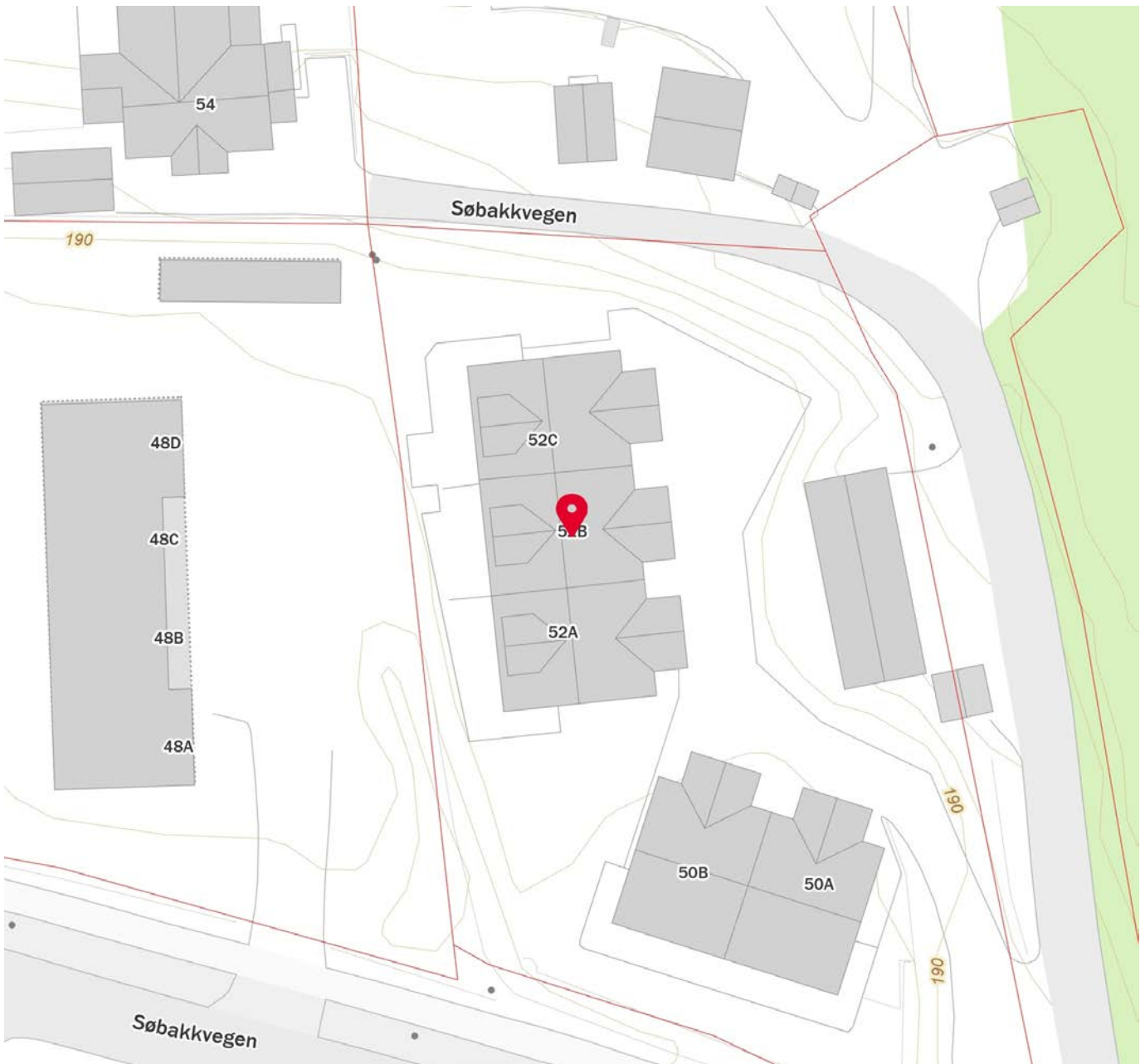
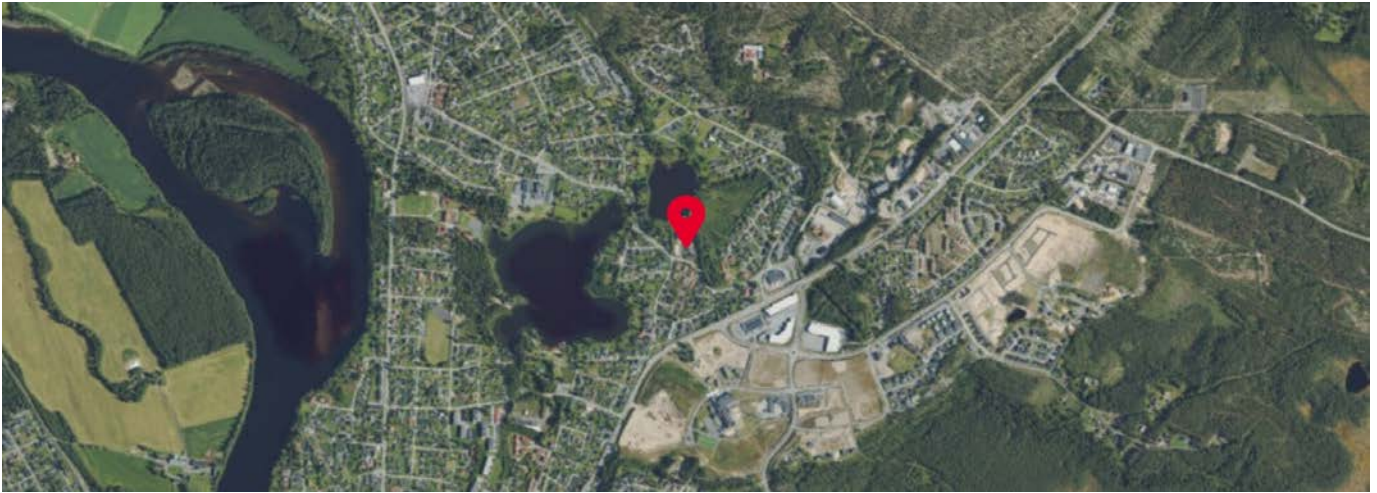


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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 brukt bolig. 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: Søbakkvegen 52 B
2409 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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