



aktiv.

General Helsets veg 5, 2414 ELVERUM

Stor, pen og velholdt enebolig med innholdsrik planløsning på én flate samt egen kjeller. Solrike uteplasser og garasje!



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Selger: Ståle Bjørnstad
Karianne Opgård Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 255/288 kvm
Tomtstr.: 1285.8 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 624
Oppdragsnr.: 1211260032

Ditt nye hjem?

Velkommen til Velkommen til General Helsets veg 5!

En stor, pen og velholdt enebolig fra 1974 som ble tilbygget i 1997. Boligen har en innholdsrik planløsning på én flate med bla. kjøkken/spisestue, 2 store stuer, 4 soverom, 2 bad, badstue, toalettrom, vaskerom og kjølerom. I tillegg er det kjeller med egen inngang som tidligere har vært utleid (ikke godkjent og må oppgraderes for å være beboelig). Begge stuene har peis og utgang til store flotte terrasser med gode solforhold og utgang til hage. Boligen har også inntilbygget garasje med bod på ca. 33m².

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde på Fjeldsetlia. Her bor du med kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt kun ca. 1,3 km til Elverum sentrum med øvrige fasiliteter. Nærhet til friluftsområder i Svartholtet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 255 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 288 kvm

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 61 kvm

Beskrivelse: Gang, baderom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 194 kvm

Beskrivelse: Entré, vaskerom, kjøkken, stue, tv-stue, 4 soverom, 2 baderom, badstue, toalettrom, kjølerom og bod.

BRA-e: 33 kvm

Beskrivelse: Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med

byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 285,8m². Tomten er pent opparbeidet med plen, blomstereng, terrasser, rips, solbær og delvis naturtomt. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein og kantstein. Delvis innhegnet med gjerde.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområdet på Fjeldsetlia. Ca. 1,3 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Fra eiendommen er det kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler.

Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturner. Svartholtet har også oppkjørte skiløyper på vinterstid, samt løyper opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter.

Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved og ca. 3,2 km til togstasjonen på Vestad.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 400 meter.

Svartholtet barnehage (1-5 år) - ca. 600 meter.

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 800 meter.

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 1,3 km.

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,5 km.

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

Elverum videregående skole - ca. 1,3 km.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1974.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1974. Boligen har grunnmur i mur/betong.

Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør balkongdør med glassfelt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.03.2026, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Takteking: Yttertak er snødekt og av den grunn ikke kontrollert. Alderen er ukjent, og anbefalt brukstid kan være passert.

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det registreres frostspreng i nedløpsrør. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og oppsamling av vann i røret over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet.

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er registrert spiker ført for langt inn i kledning, samt at kledningen er ført for nært terreng. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, sprekke-dannelser og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

- * Innvendig > Overflater: Det registreres sprekker i gulv og stedvis slitasje på veggflater på innvendige flater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og overflatepåvirkning fra bruk over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres ca. 20 mm skjevhet på gulv i stue/kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med toleranseavvik i gulvkonstruksjonen eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvet.

- * Innvendig > Rom Under Terreng: I kjeller er det målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjon, målt til 17,3 vektprosent. Kjelleren fremstår uferdig og med løsninger som ikke bærer preg av fagmessig utførelse, og det er registrert spor etter mus. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra konstruksjoner mot terreng og mangelfull utførelse og sikring av bygningsdeler. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og skadeutvikling på konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt risiko for skadedyrpåvirkning. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er over 20 år. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på bereder og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre vannskader og behov for utskifting på kortere varsel.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen har passert anbefalt brukstid, og det registreres tegn til svikt i dreneringen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svekkelse i dreneringssystemet over tid og redusert funksjonsevne. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det registreres gliper og fuktmerker på gulv på kjøkken. Fuktmerkene fremstår som eldre, og forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken fortsatt er til stede. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er stedvis motfall på gulvflater på badet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold ved etablering av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes mot sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtendekonstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det registreres tegn etter lekkasje bak toalett, og det er synlige fuktskader på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje fra sanitærinstallasjon eller tilkoblinger over tid. Det er ukjent om forholdet er aktivt eller ikke. Forholdet innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er ikke benyttet bunnlist

og fugemasse på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran har passert anbefalt brukstid, og det er ikke benyttet fugemasse eller bunnlist på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring av tettesjiktet og mangelfull utførelse av vegg-løsningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg- og gulvkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er registrert ufagmessig utførelse av elastiske fuger, og det registreres riss i flisfuger i dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlag og fugematerialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning bak flislag og i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Gulvet er flatt, og sluket er plassert isolert inne i dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjsjonen, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det registreres ulyd i avtrekksvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, ubalanse eller svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan medføre redusert innneklima og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling: Det registreres høy slitasjegrad og manglende vedheft på tapet, samt fuktskader på kasse til hovedvannledning i dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid og svekkelse i overflater og materialer. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i

våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjsonen, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran har høy slitasjegrad og har passert anbefalt brukstid. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og svekkelse i tettesjiktet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det registreres avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, men kan gi redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og behov for utskifting over tid.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja. Varmekabler på gjestebad fungerer ikke. Boblebad fungerer ikke.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Beskrivelse av arbeidet: Innsett av vindu i betongvegg kjeller.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nye terrasser ihht 2018 og 2020. Fjernet 3 stk vindu i

garasjevegg mot terrasse.

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

Svar: Ja. Skjevhet gulv stue, denne har vært der siden vi overtok i 2013, ingen endring på denne i vår eiertid. Sprekk i flis i yttergangen, oppsto for 3 år siden. Sprekk i tapet under vindu gjesterom.

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

Svar: Ja. Saltutslag trappenedgang mot garasje. Stor bod i kjeller har hatt antydning til råte i et hjørne.

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

Svar: Ja. Tidvis litt ulyd i badevifte hovedbad. Kjøleaggregat kjølerom kjøler ikke.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Eltex Elverum.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert av faglært 2024.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Eltex Elverum.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikkontakt ute for varmepumpe utført av elektriker.

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

Svar: Ja. Tilbygg 1997 tidligere eiere.

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

Svar: Ja. Ifm tidligere nevnt råteskade i stor bod kjeller, ble dette meldt til forsikringsselskap, tatt takst og laget skaderapport. Denne boden ble på dette

tidspunktet benyttet som soverom, noe som medførte høy fuktbelastning på rommet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Oppvaskmaskinen er fra kjøpeår 2013, og det vært noen feil på den som er utbedret. Må påregnes utskiftet.

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

Svar: Ja. Varmekabler TV-stue fungerer ikke. Sannsynlig termostatfeil, men dette kan ikke garanteres.

Innhold

Eiendommen er bebygget med en enebolig fra 1974 som ble tilbygget i 1997.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, kjølerom, vaskerom, gang, bod/teknisk rom, toalettrom, badrom med badstue, 3 soverom, kjøkken, 2 stuer med peis og utgang til terrasser, badrom og stort soverom 4.

Kjeller med egen inngang: Gang/trapperom, gang, trimrom/stue, bad/vaskerom og 3 boder.

Boligen har inntilbygget garasje med bod på ca. 33m².

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

I inntilbygget garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 08.04.2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2041.

Feiing ble utført siste gang den 31.05.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 22.01.2014, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Varslet om tilsyn i 2019 og 2022, ikke utført. 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
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 ved kjøkken/spisestue. Vedfyring med peisinnstus i begge stuene. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på alle 3 baderom. Det er også gulvvarme i gang, trimrom/stue og den største boden i kjelleren.

Informasjon om strømforbruk

303 000 kwt siden 2017. Egen måler i kjelleren.

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (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. 42 897,88,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-

* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 327,6 kubikk): Kr. 7 384,10,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-

* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 327,6 kubikk): Kr. 9 753,79,-

* Renovasjon (360L restbeholder): Kr. 8 537,-

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

* Eiendomsskatt: Kr. 14 400,-

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 1 285 903 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 143 612 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 624 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Forbud mot næringsvirks., tinglyst den 29.10.1971, dagboknummer 5097.
- * Erklæring/avtale, tinglyst den 29.10.1971, dagboknummer 5097. Bestemmelser om vann og kloakkledninger m.v. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg og tilbygg bolig i 2013.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra byggeåret og tegninger fra 1995 ifbm. tilbygg. I byggetegninger er bad/vaskerom i kjelleren definert som bod/sport (boligens

tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. I byggetegningene er det en trapp mellom kjelleretasjen og hovedetasjen som ikke er der i dag. Det ene soverommet i 1. etasje er i tegningene 2 mindre soverom som i dag er slått sammen til ett større rom.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fjelsset, Fjeldsetlia" fra 1969.

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

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

Adgang til utleie

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

Kjelleretasjen har egen inngang og har tidligere vært utleid, men er i dag delvis revet pga. skade. Badet er inntakt, men det må påberegnes oppgraderinger for å få denne beboelig igjen. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent som egen bruksenhet og rommene er ikke godkjent for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuell bruksendring og utleie av ikke godkjent areal.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Meglervederlag

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,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.03.2026



Velkommen til Velkommen til General Helsets veg 5! En stor og solrik eiendom på ca. 1 285,8m².



Eiendommen er bebygd med en stor, pen og velholdt enebolig fra 1974 som ble tilbygget i 1997. Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein og kantstein.



Tomten er delvis innhegnet med gjerde og pent opparbeidet med plen, blomstereng, terrasser, rips, solbær og delvis naturtomt.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti med innfelt belysning i trappen, utebelysning på vegg og kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og flott entré med flislagt gulv og gulvvarme. Her har du god plass til sko og yttertøy i plassbygget skyvedørgarderobe.



Videre kommer du inn til spisestuen som ligger i en fin og sosial åpen løsning med kjøkkenet. Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Lyst og pent Ikea-kjøkken med en halvøy mot spise­stue som sørger for god skap- og benke­plass. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som 80cm bred induksjonstopp, stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og lite kjøleskap.



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



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord.



Videre kommer du inn i en stor, lys og flott stue. I stuen er det en koselig peis med peisinnatts som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har god velholdt standard med parkett på gulv og lysmalt panel på veggene. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du utgang til en hyggelig sydvestvendt terrasse med gode solforhold.



Terrassen har terrassebord med innfelt belysning i sokkelen og god plass til sittegrupper. Det er også montert markise og utebelysning. Utenfor terrassen er det en steinbelagt grillplass.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe og annet ønskelig møblement.



Fra stuen er det doble dører ut til nok en lys og flott stue som ble tilbygget i 1997. I stuen er det en fin murt peis med peisinnsett og flotte detaljer.



Også fra denne stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse mot sydvest. Terrassen har terrassebord på gulv, pergola og god plass til sittegrupper. Det er også montert utebelysning.



Med to solrike terrasser og stor hage ligger alt til rette for mye utendørs hygge gjennom hele året!



Tilbygget stue har pent gulv og lyse panelplater på veggene.



Ditt nye hjem?



Stort og lyst hovedsoverom som ligger i tilbygget del fra 1997. Soverommet har lys enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.



På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



I tilknytning til hovedsoveommet er det er stort og pent velvære-baderom fra 1997. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Lys baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, flere speilskap med belysning over.



Det er også egen sminkeanretning med vegghengte skap og benkeplate med speil og belysning over.



Baderommet er utstyrt med både badekar og dusjnisse.



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



Soverom 3 er et fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 4 har god standard med parkett på gulv og glatte overflater malt i en fin mørk blåfarge.



I tilknytning til disse soverommene er det et toalettrom med belegg på gulv og lysmalte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med underskap, speil med belysning over, gulvstående toalett og panelovn.



Vegg-i-vegg med toalettrommet er det et baderom med vinylbelegg på gulv med gulvvarme og baderomsplater på veggene. Badetrommet er utstyrt med servantskap, speilskap med belysning over og dusjkabinett.



Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med plassbygde sittebenker og badstueovn.



Boligen har også et praktisk vaskerom med belegg på gulv. Rommet er utstyrt med utslagskum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



I tillegg er det kjeller med egen inngang som tidligere har vært utleid (ikke godkjent og må oppgraderes for å være beboelig).



Bad/vaskerom i kjeller med vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromstapet/belegg på veggene og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde på Fjeldsetlia. Her bor du med kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt kun ca. 1,3 km til Elverum sentrum med øvrige fasiliteter. Nærhet til friluftsområder i Svartholtet.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



General Helsets veg 5 , 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1016

Referansenummer: SH5696

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner og nedløp i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør balkongdør med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har støpt gulv på grunn og etasjeskiller i tre. Boligen har elementpiper. Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

Bad kjeller

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte tapetserte flater på vegg, takplater i himling, gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant, gulvstående innredning, gulvstående toalett. Badstue er ikke kontrollert grunnet lagring av store mengder innbo på befaringsdagen. Tilstanden er ikke kjent. Kjølerom med panel på vegg og himling, gulvbelegg på gulv, elektrisk kjølevifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luftvarmepumpe fra 2024 er plassert på kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1974. Boligen har grunnmur i mur/betong. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

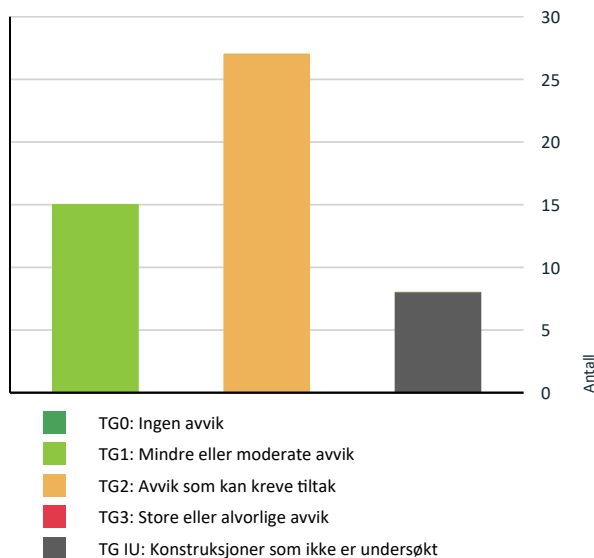
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er snødekt og av den grunn ikke kontrollert. Alderen er ukjent, og anbefalt brukstid kan være passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av yttertaket når dette er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i nedløpsrør. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og oppsamling av vann i røret over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadet nedløpsrør og kontrollere takvannssystemet for korrekt funksjon.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spiker ført for langt inn i kledning, samt at kledningen er ført for nært terreng. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, sprekkdannelse og skadeutvikling på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre innfesting der spiker er ført for langt inn og sikre tilfredsstillende avstand mellom kledning og terreng, for eksempel ved terrengjustering eller tilpasning av kledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtloftet er kun innsipet fra takluken grunnet lav takhøyde og manglende gangbart gulv. Det ble ikke avdekket avvik av betydning fra takluken, men tilstanden videre inn på loftet er ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør balkongdør med glassfelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er ikke vurdert grunnet snø. Det bør gjennomføres kontroll når terrasse er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i gulv og stedvis slitasje på veggflater på innvendige flater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i underlaget og overflatepåvirkning fra bruk over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og noe redusert brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflateutbedring av gulv og vegger ved behov som del av normalt vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn og etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ca. 20 mm skjevhet på gulv i stue/kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med toleranseavvik i gulvkonstruksjonen eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis økt risiko for skade eller funksjonssvikt ved normal bruk. Konsekvensen er i hovedsak av betydning ved fremtidige arbeider på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved legging av nytt gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet. Tiltak gjennomføres i forbindelse med fremtidig gulvarbeid.



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det målt forhøyet fuktinnhold i konstruksjon, målt til 17,3 vektprosent. Kjelleren fremstår uferdig og med løsninger som ikke bærer preg av fagmessig utførelse, og det er registrert spor etter mus. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra konstruksjoner mot terreng og mangelfull utførelse og sikring av bygningsdeler. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og skadeutvikling på konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler, samt risiko for skadedyrpåvirkning. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til fuktforholdene og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uferdige og mangelfulle konstruksjoner ferdigstilles med fagmessig utførelse, og tiltak mot skadedyr etableres for å hindre videre påvirkning.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis motfall på gulvflater på badet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold ved etablering av våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes mot sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert inneløst klima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet bunnlist og fugemasse på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved montering av platekledningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning bak platene og skadeutvikling i veggkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bunnlist og tett fugeløsning ved nedre avslutning av baderomsplatene slik at fuktpåvirkning bak platene begrenses.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid, og det er ikke benyttet fugemasse eller bunnlist på baderomsplater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring av tettesjiktet og mangelfull utførelse av veggløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i vegg- og gulvkonstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av våtrommet med ny membranløsning og korrekt utførelse av baderomsplater med tett avslutning.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, med opphopning av fukt og kondens på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert innneklima og økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.

1.ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av elastiske fuger, og det registreres riss i flisfuger i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og bevegelser i underlag og fugematerialer over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning bak flislag og i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre elastiske fuger og omfuge områder med riss for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet. Utførelsen tilpasses slik at varig og korrekt løsning oppnås.

1.ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er flatt, og sluket er plassert isolert inne i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjsonen, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk på hele gulvflaten. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ulyd i avtrekksvifte. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje, ubalanse eller svekkelse i komponenter over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan medføre redusert innelima og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere avtrekksviften for å avklare årsak til ulyden. Nødvendige utbedringer eller utskifting gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

1.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da vegger er av massivtre liknende elementer.



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres høy slitasjegrad og manglende vedheft på tapet, samt fuktskader på kasse til hovedvannledning i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid og svekkelse i overflater og materialer. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige utbedringer av skadde konstruksjoner. Berørte overflater utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og varig løsning.

KJELLER > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjsonen, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

KJELLER > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har høy slitasjegrad og har passert anbefalt brukstid. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring og svekkelse i tettesjiktet over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.



KJELLER > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres avskalling i servant. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, men kan gi redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk og behov for utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte servant eller utbedre overflaten ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet vegger i mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres gliper og fuktmerker på gulv på kjøkken. Fuktmerkene fremstår som eldre, og forholdet vurderes å ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning og bevegelser i gulvkonstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom årsaken fortsatt er til stede. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere området for å avklare om det foreligger pågående fuktpåvirkning. Skadet gulv utbedres eller skiftes ved behov for å oppnå tilfredsstillende funksjon og overflate.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med panel på vegg og himling. gulvbelegg på gulv. elektrisk kjølevifte.



1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte tapetserte flater på vegg. takplater i himling. gulvflater med gulvbelegg. Vegghengt servant. gulvstående innredning. gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn etter lekkasje bak toalett, og det er synlige fuktskader på vegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med lekkasje fra sanitærinstallasjon eller tilkoblinger over tid. Det er ukjent om forholdet er aktivt eller ikke. Forholdet innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere toalett og tilkoblinger for å avklare årsak til lekkasjen. Skadde materialer utbedres eller skiftes, og nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

1.ETASJE > BADSTUE

! TG IU Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue er ikke kontrollert grunnet lagring av store mengder innbo på befaringsdagen. Tilstanden er ikke kjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av vannrørene for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av rørsystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon, for å avklare tilstand og restlevetid. Videre anbefales å planlegge utskifting eller utbedring av avløpssystemet i forbindelse med fremtidige oppgraderinger eller ved påviste svakheter.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luftvarmepumpe fra 2024 er plassert på kjøkken.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er over 20 år. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje, redusert driftssikkerhet og skadeutvikling på bereder og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre vannskader og behov for utskifting på kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen. Berederen kontrolleres jevnlig frem til utskifting for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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.

1974

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?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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?

Ja Sikringsskapet er uoversiktlig og det mangler kursfortegnelse. Det registreres stedvis løse ledninger. På bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen har passert anbefalt brukstid, og det registreres tegn til svikt i dreneringen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svekkelse i dreneringssystemet over tid og redusert funksjonsevne. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning i kjeller og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av dreneringens funksjon og behov for fornyelse. Eventuell utskifting eller oppgradering gjennomføres slik at tilfredsstillende bortledning av vann oppnås.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i mur/betong.

Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og redusert funksjon i ledningssystemet, med påfølgende fuktpåvirkning og skadeutvikling på omkringliggende masser og konstruksjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer med kortere varsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved trykktest eller kamerainspeksjon der dette er mulig. Videre anbefales å planlegge utskifting eller fornyelse av ledningssystemet i forbindelse med fremtidige arbeider eller ved påviste svakheter.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Forholdet rundt rømningsveier bør undersøkes nærmere av fagperson. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen. Det anbefales å montere håndløper på begge sider i trappen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

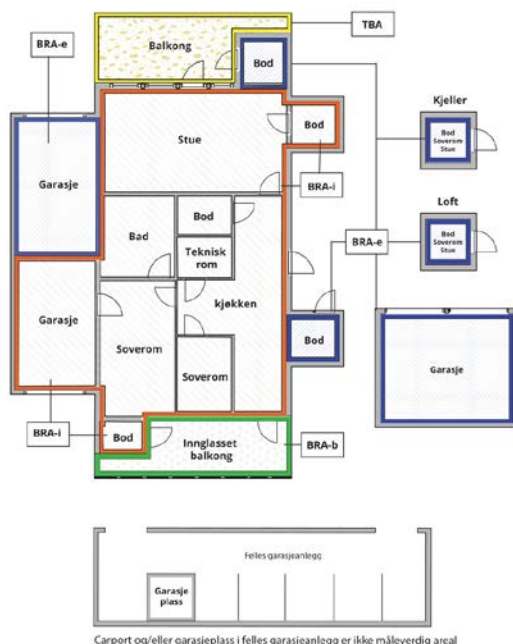
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	194	33		227	
Kjeller	61			61	
SUM	255	33			
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Tv-stue, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom, bod, soverom, toalettrom, bad, badstue, soverom 2, soverom 3, bad 2, soverom 4		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	624		0	1285.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

General Helsets veg 5

Hjemmelshaver

Pedersen Karianne Opgård, Bjørnstad Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i General Helsets veg 5, Elverum kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Ståle Bjørnstad

Karianne Opgård Pedersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

General Helsets Veg 5

2414 Elverum

3420-30/624/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Varmekabler på gjestebad fungerer ikke. Boblebad fungerer ikke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Innsett av vindu i betongvegg kjeller.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nye terrasser ihht 2018 og 2020. Fjernet 3 stk vindu i garasjevegg mot terrasse.

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

♦ Ja

Skjevhet gulv stue, denne har vært der siden vi overtok i 2013, ingen endring på denne i vår eiertid.
Sprekk i flis i yttergangen, oppsto for 3 år siden.
Sprekk i tapet under vindu gjesterom.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Saltutslag trappenedgang mot garasje.

Stor bod i kjeller har hatt antydning til råte i et hjørne.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ 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?

♦ Ja

Tidvis litt ulyd i badevifte hovedbad.

Kjøleaggregat kjølerom kjøler ikke.

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

♦ 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?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Eltex Elverum

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert av faglært 2024.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Eltex Elverum

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikkontakt ute for varmepumpe utført av elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilbygg 1997 tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Ifm tidligere nevnt råteskade i stor bod kjeller, ble dette meldt til forsikringsselskap, tatt takst og laget skaderapport.
Denne boden ble på dette tidspunktet benyttet som soverom, noe som medførte høy fuktbelastning på rommet.

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?

♦ Ja



Oppvaskmaskinen er fra kjøpeår 2013, og det vært noen feil på den som er utbedret. Må påregnes utskiftet.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Varmekabler TV-stue fungerer ikke. Sannsynlig termostatfeil, men dette kan ikke garanteres.



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

General Helsets veg 5 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

C J Hambros veg Linje B61, 812	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	7 min 2.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	14 min 1.3 km
Terningen Arena	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

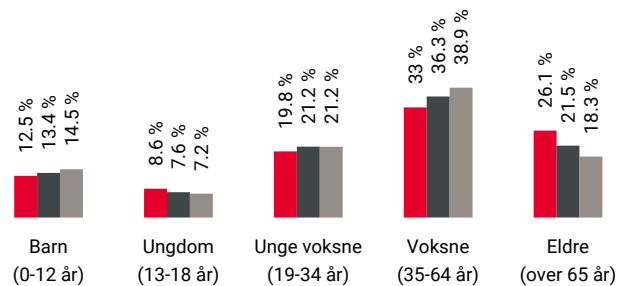
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 0.4 km
Svartholtet barnehage (1-5 år) 97 barn	7 min 0.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	4 min 0.4 km
Meny Elverum	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	J nygaardsvoldv. ball-løkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Rolsdorps vei 6, balløkke	8 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	Feel24 Elverum	18 min	🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	18 min	🚶

Boligmasse



69% enebolig
9% rekkehus
15% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

15 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
28% 6-12 år
22% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



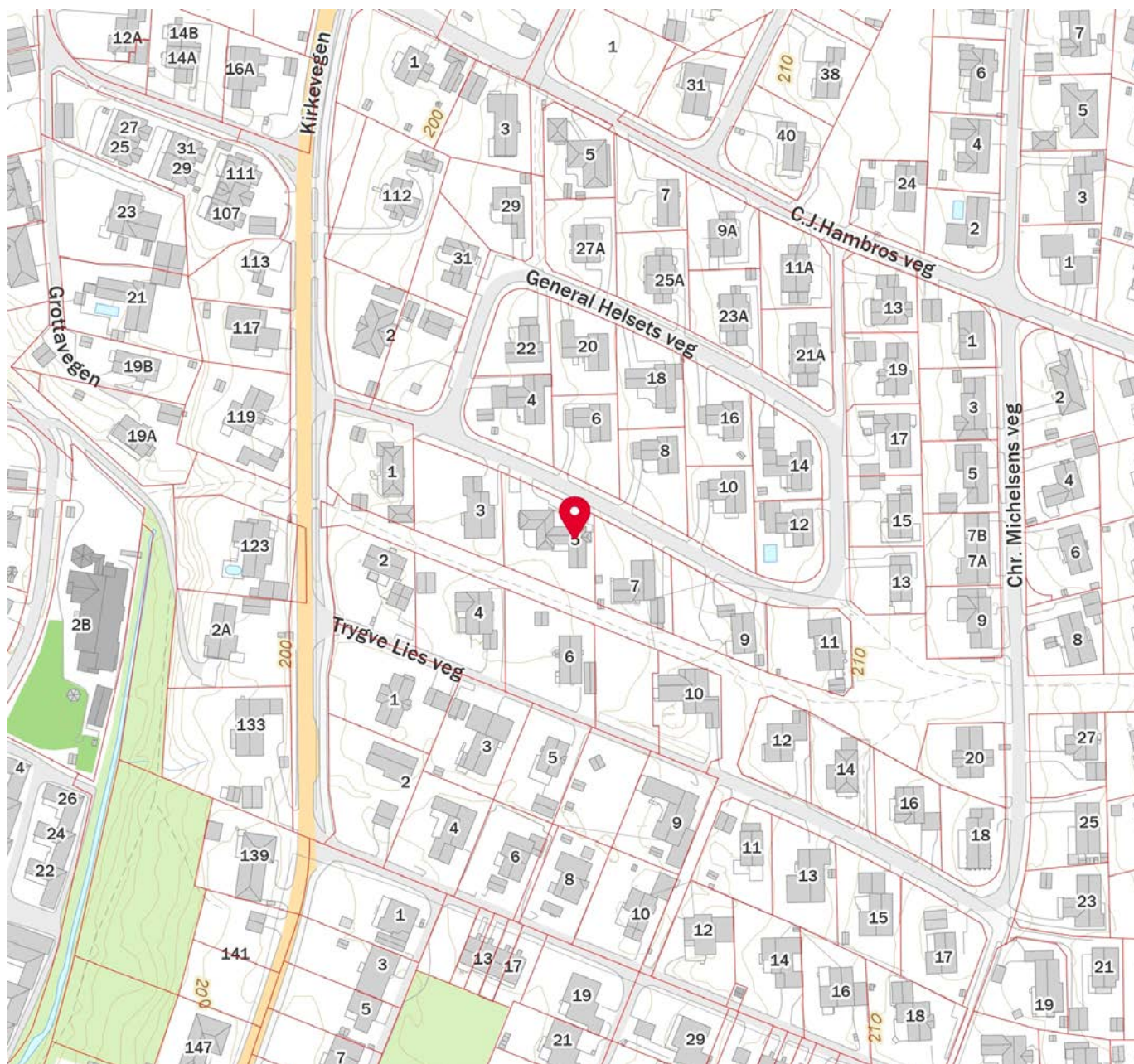
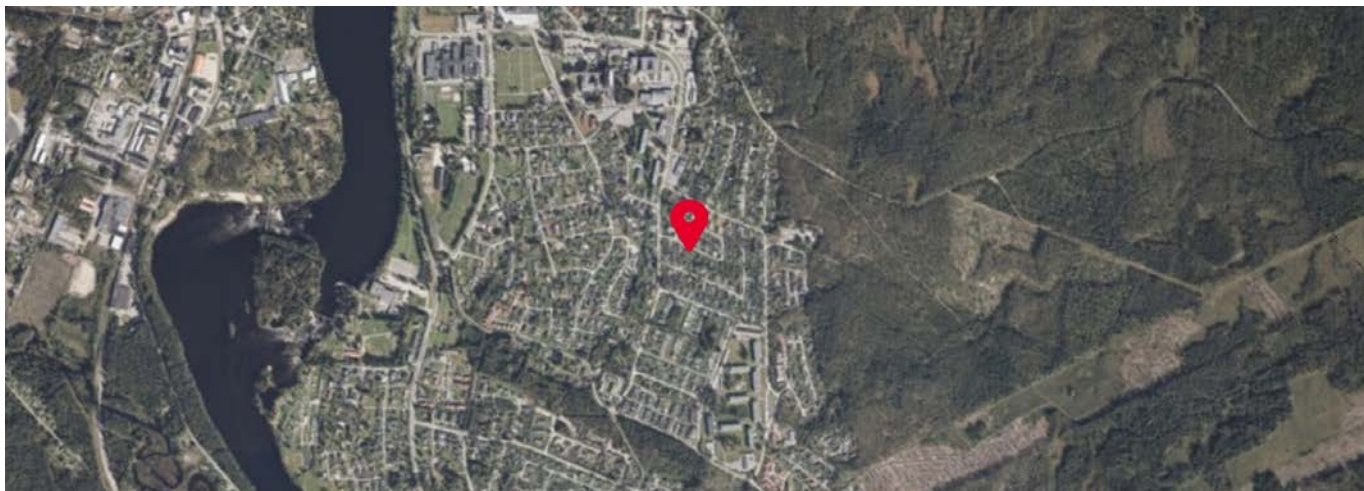
0%

45%

Fjeldsetlia
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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: General Helsets veg 5
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre