

aktiv.



Haukvegen 13, 2406 ELVERUM

**Moderne og pen enebolig fra 2017
med 4 soverom og 2 bad
beliggende i rolige omgivelser.
Dobbelgarasje med elbillader!**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Selger: Erlend Floer Johnsen
Kendra Mari Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 177/223 kvm
Tomtstr.: 897 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 391
Oppdragsnr.: 1211250275

Moderne og pen enebolig fra 2017 med 4 soverom og 2 bad beliggende i rolige omgivelser.

Velkommen til Vestad og Haukvegen 13!

En moderne og godt ivaretatt enebolig fra 2017 som har 2 koselige oppholdsrom, 4 soverom, kjøkken, vaskerom, walk-in closet, boder og 2 bad fordelt på 2 etasjer. Fra stuen er det adkomst til solrik terrasseplattning. Pent opparbeidet og lettstelt hage med hellebelagt område med murpeis. Eneboligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og ved. Dobbeltgarasje med bod og el-billader.

Eneboligen ligger fint og rolig til rett ved skoggrensen. Her kan man nyte skogen hele året, enten til fots eller med ski på beina. Innover skogen kan man ta seg blant annet til Djupmyrkoia. Det er ca. 4,7 km til Elverum sentrum hvor man finner alle byfasiliteter, og det er kort vei til skole, barnehage og Grindalsmoen næringspark med flere forretninger og dagligvare.



Innhold

Nøkkelinformasjon	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Beskrivelse: Stue, kjøkken/spisestue, bad, soverom, vaskerom, entre/hall og teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Beskrivelse: Tv-stue, 3 soverom, bad, gang, walk-in closet, bod og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Beskrivelse: Dobbelgarasje med bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med 2 etasjer. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Hovedadkomst bolig ved overbygget inngangsparti 1. etasje. Adkomst terrasse 1. etasje fra stue og terreng. Stue og spisestue med åpen løsning. Bad 2. etasje med adkomst fra gang. Vaskerom med innvendig adkomst. Fullt bruksareal for arealer i 1. etasje omsluttet av yttervegger. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9m). 2 kott i 2. etasje uten målbare arealer grunnet lave himlingshøyder, samlet gulvareal kott ca. 6 cm og er medtatt i oversikten over areal ved lav himlingshøyde.

Overbygget inngangsparti samt dels overbygget terrasse, arealer er målt totalt til ca. 31 kvm og er medtatt som åpent areal i arealoversikten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 kvm) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

897 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 897 kvm. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass frem til garasje. Opparbeidet plen med noe beplantning. Betongplattning ved overbygget inngangsparti mot nordvest. Dels overbygget terrasseplattning mot sydvest ved 1.etasje.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 veletablert og barnevennlig boområde på Vestad. Umiddelbar nærhet til fine friområder med turmuligheter gjennom hele året. Bymarka rundt Vestad har et stort stinett som kan brukes til både løping, sykling og fotturer. På vinterstid er det milevis med oppkjørte skiløyper i det samme stinettet, som strekker seg i flere retninger, blant annet til Budor. Rett utenfor boligen er det lysløype med dobbeltspor.

Fra eiendommen er det ca. 4,6 km til Terningen barnehage og det er ca. 2,8 km til Vestad barneskole, som også har fotballbane. I samme område som barnehagen og skolen ligger Terningen Arena med Universitet og treningsområder samt dagligvare, flere store butikkkjeder, bilforretninger, verksteder og Scandic Elgstua hotell med arrangementer gjennom hele året.

Til Elverum sentrum med alt av byfasiliteter er det ca. 4,7 km.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2017.

Byggegrunnen fremstår bestående av breelavsetninger med høy sandsortering. Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr. internt overvannsnett, samt at det er montert et utkast ved nedløpsrør til terreng. Ukjent vedr. evt. såler under grunnmurer og vedr. frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig pussbehandling over fibersementplater. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc. som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeår. Undertak fremstår som utført med trefiberplater. Ukjent vedr. sekundærttekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Yttervegger fremstår isolert med 200 mm mineralull. Fasader med etablert lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert mellom luftespalte og kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra byggeår (2017).

Dels overbygget terrasseplattning mot syd. Treplattning fremstår plassert direkte på terreng. Gulv med impregnerte terrassebord. Tresøyler under overbygg, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Overbygg som utvidelse av takkonstruksjon, teknet med betongtakstein. Renne og nedløp i metall.

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret. Laminert ytterdør med glassfelt og kodelås. Terrassedør med glassfelt. Dører fra byggeåret.

Frittstående dobbelgarasje - Byggeår: 2017.

Støpt plate på mark. Ringmurssokler i Leca. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende kledning i gavlspisser. Bred leddport med automatikk. Malt boddør. Tekking med betongtakstein, renner og nedløp av metall. Innlagt strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 05.09.2025, utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Trevirke/platting ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 22 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Usikkerhet vedr. lekkasjesikring ved terskel.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut ifra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæring fra installasjon for nybygg 2017 samt for montering av elbil-lader må fremlegges.

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. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 1. vannlekkasje rett etter at huset ble ferdigstilt på grunn av monteringsfeil. Utbyggeren, Boligpartner, rettet opp i feil umiddelbart. 2. Utbyggeren glemte å legge silikon bak hjørnelisten i dusjsone på begge bad. Dette førte til fuktskader på baderomsplatene i dusjsonen. Platene ble byttet av fagfolk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet baderomsplatene på veggen tilknyttet dusjsonen på begge bad på grunn av manglende silikon bak hjørnelisten og fuktskader på platene.

Arbeid utført av: Rørleggern Hamar AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sølvkre på badet i 1.etasje før de ovennevnte baderomsplatene ble byttet. Ikke observert andre steder på huset og ikke observert etter at platene ble byttet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 1. Byttet kulelager på ventilasjonsanlegget. 2. Installert et nytt lyspunkt på stue i 2.etasje.

Arbeid utført av: Energima, Elverum Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det finnes både samsvarserklæring og risikovurdering i boligmappa.no som ble fylt ut av Elverum Elektro i forbindelse med el-arbeidet gjort i 2024.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-billader installert i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble funnet en feil med takrenner etter huset ble ferdigstilt. Utbyggeren, Boligpartner, ordnet opp i feilen på kort tid.

Arbeid utført av: Boligpartner.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig og dobbelgarasje fra 2017.

Eneboligen har inngang via et overbygget inngangsparti med betonggulv og inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken/spisestue, bad, soverom, vaskerom, entre/hall og teknisk rom.

2.etasje: Tv-stue, 3 soverom, bad, gang, walk-in closet, bod og 2 kott.

Standard

Enebolig - Byggeår: 2017.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Dobbelgarasje - Byggeår: 2017.

Normal standard utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025: Opplyst at baderomsplater i dusjsone på begge bad ble byttet i vinter 2025 pga manglende fuging bak hjørnelisten og påfølgende fuktskade på platene. Arbeidet ble utført av godkjente fagpersoner.

2022: Opplyst service inkludert smøring av garasjeport, gjennomført av Igland Garasje.

I tillegg ble overspenningsbeskytter installert på garasjeporten. Det ble også installert kodelåsåpner på garasjen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på oppstillingsplasser foran garasjen.

Radonmåling

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Diverse

Det er i henhold til opplysninger fra Elvia AS ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Feiing ble utført siste gang i 2024, uten pålegg om utbedringer. Det ble varslet om tilsyn i 2020, 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralvarmeanlegg tilknyttet NIBE varmesentral fra byggeåret. Varmesentral som dobbeltmantlet bereder med berederenhet for oppvarming og forbruksvann. Vannbåren varme tilknyttet gulvvarme. Øvrig oppvarming med vedfyring.

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner/rotorveksler.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Kommunale avgifter

Kr 36 048

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 36 048,27,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forskudd stipulert vann (grunnlag 214,8 kubikk): Kr. 4 841,59,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forskudd stipulert kloakk (grunnlag 214,8 kubikk): Kr. 5 977,88,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 14 663,-
- * Renovasjon: Kr. 8 450,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 553 492

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 213 969

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Pliktig medlemskap i Slåttmyrbakken Nord Velforening. Velavgiften settes av styre hvert år. Inneværende år ligger denne på kr. 2.200,-. Den dekker: drift og vedlikehold for fellesområder, lekeområder, veger og gatelys.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 391 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannledning, tinglyst den 12.12.2017, dagboknummer 139285.

Gjelder eiendommene med gnr/bnr 14/391 og 14/390 har rett til å ha vann og avløpsledning i grunnen på gnr/bnr 14/408 i Elverum kommune. Gnr 391 og 390 har forholdsmessig drifts- og vedlikeholdsansvar for ledningen fra det kommunale nettet. Hver enkelt har selv ansvar for sin private stikkledning.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrasseplatting ved overbygget veranda fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Slåttmyrbakken nord" fra 2015 og mindre detaljreguleringsendring for "Slåttmyrbakken nord" fra 2017. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (897 kvm) og nedslagsfelt drikkevann (897 kvm).

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må selger regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2.pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

150 100 (Omkostninger totalt)

166 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 100 (Totalpris inkl. omkostninger)

6 116 000 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 118 800 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 19 500,-) samt søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-). 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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Velkommen til Vestad og Haukvegen 13!



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti til en romslig og varm entre.



Entreen har god plass til garderobeløsninger og har et stort integrert garderobeskap med 2 speildører.



Videre kommer man inn i en stor stue med store vinduer.



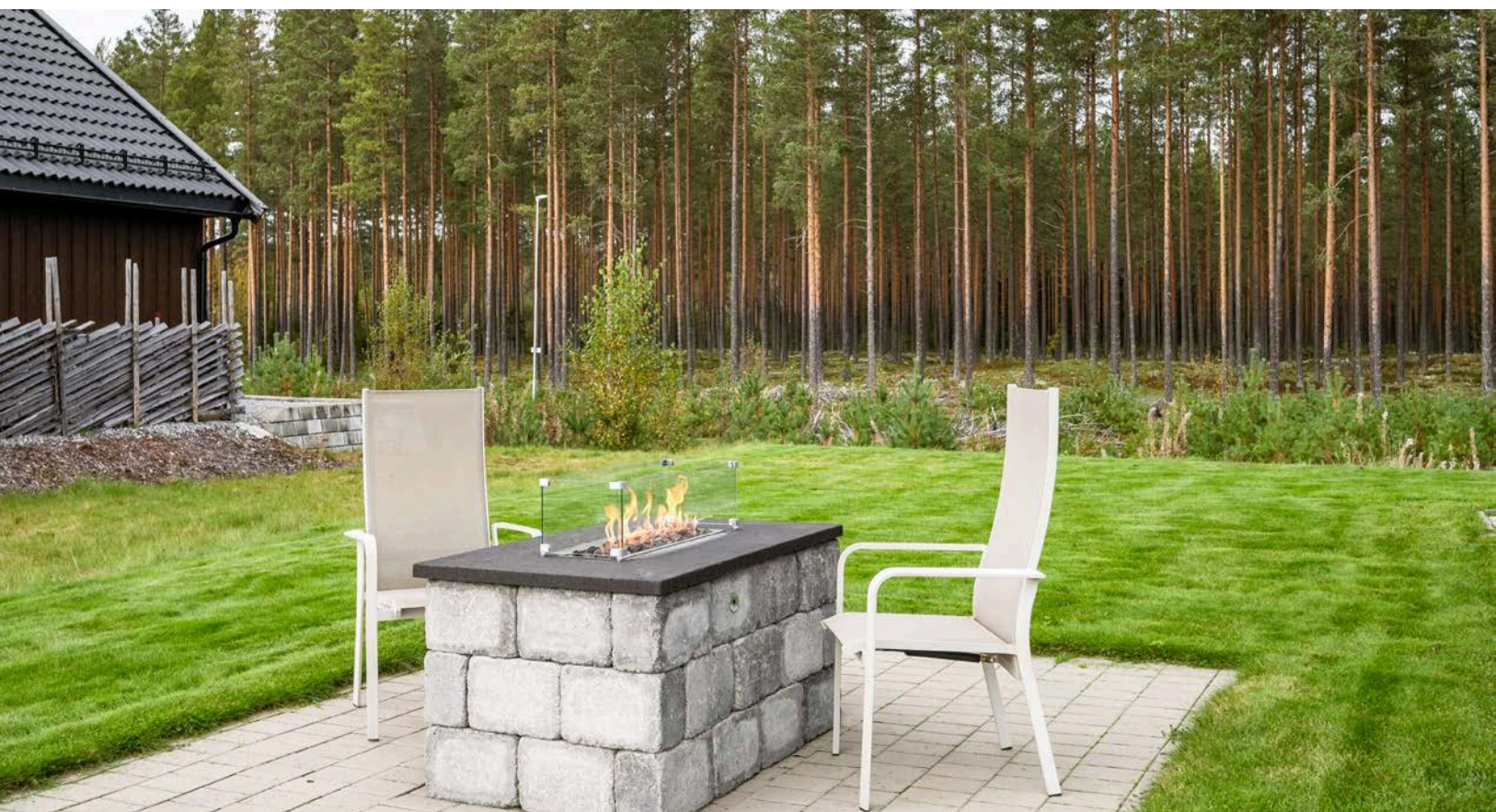
Stuen er et naturlig oppholdsrom og er malt i rolige fargetoner.



Boligen fra 2017 har en fin planløsning med blant annet 2 stuer, kjøkken, spisestue, 4 soverom, 2 bad og vaskerom fordelt på 2 etasjer.



Gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og downlights i himling.



Fra stuen er det utgang til terrasseplattning og hage. Her kan man nyte mange fine dager med skogen som nærmeste nabo!



Fra stuen er det trappeadkomst til 2.etasje, samt videre inn til kjøkkenet.



Pent og stilrent kjøkken fra byggeår med laminerte fronter og skrog. Laminert benkeplate og veggflater over kjøkkenbenk med MDF panel.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Kjøkkenet er stort og har godt med skap- og benkeplass. Stort vindu ved vask som slipper inn mye naturlig lys.



På kjøkkenet er det også en vedovn, som varmer opp ytterligere på kalde dager.



Praktisk kjøkkenøy for ekstra benkeplass og med plass til 4 barstoler. Det er 2 stikkontakter montert på øya.



I tilknytning til kjøkkenet er det en romslig spisestue med god høyde under taket.



Spisestuens plassering ved kjøkkenet innbyr til mange gode sosiale lag sammen med venner og familie.



Pent hovedsoverom i 1.etasje med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Hovedsoverommet har et stort integrert garderobeskap med speildører.



Hovedsoverommet i 1. etasje har adkomst fra entreen og en fin utsikt mot skogen og bymarka.



Praktisk separat vaskerom i 1. etasje i tilknytning til teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin, kum og flere skap.



Pent baderom i 1 etg med vask på innredning og ekstra høyskap. Stort speil over med lys.



Dusjnise med glassvegger og veggengt wc.



Vi tar turen opp til 2. etasje!



Koselig TV-stue med god takhøyde og fine farger.



TV-stuen er romslig og har god plass til sofagruppe og salongbord.



2.etasje holdes også god og varm med vannbåren gulvvarme.



Boligen har 3 soverom i 2.etasje, alle med skråtak og store vinduer.



Soverom 1 i 2.etasje har i tillegg til dobbeltseng og garderobeskap god plass til kontorpult. Fint utsyn mot skogen.



Soverom 1 i 2.etasje er malt i en nydelig grønnfarge og har vegghengt hylle for interiør og bøker over sengeplass.



Soverom 2 i 2.etasje er malt i en fin blåtone og har også veggmontert hylle.



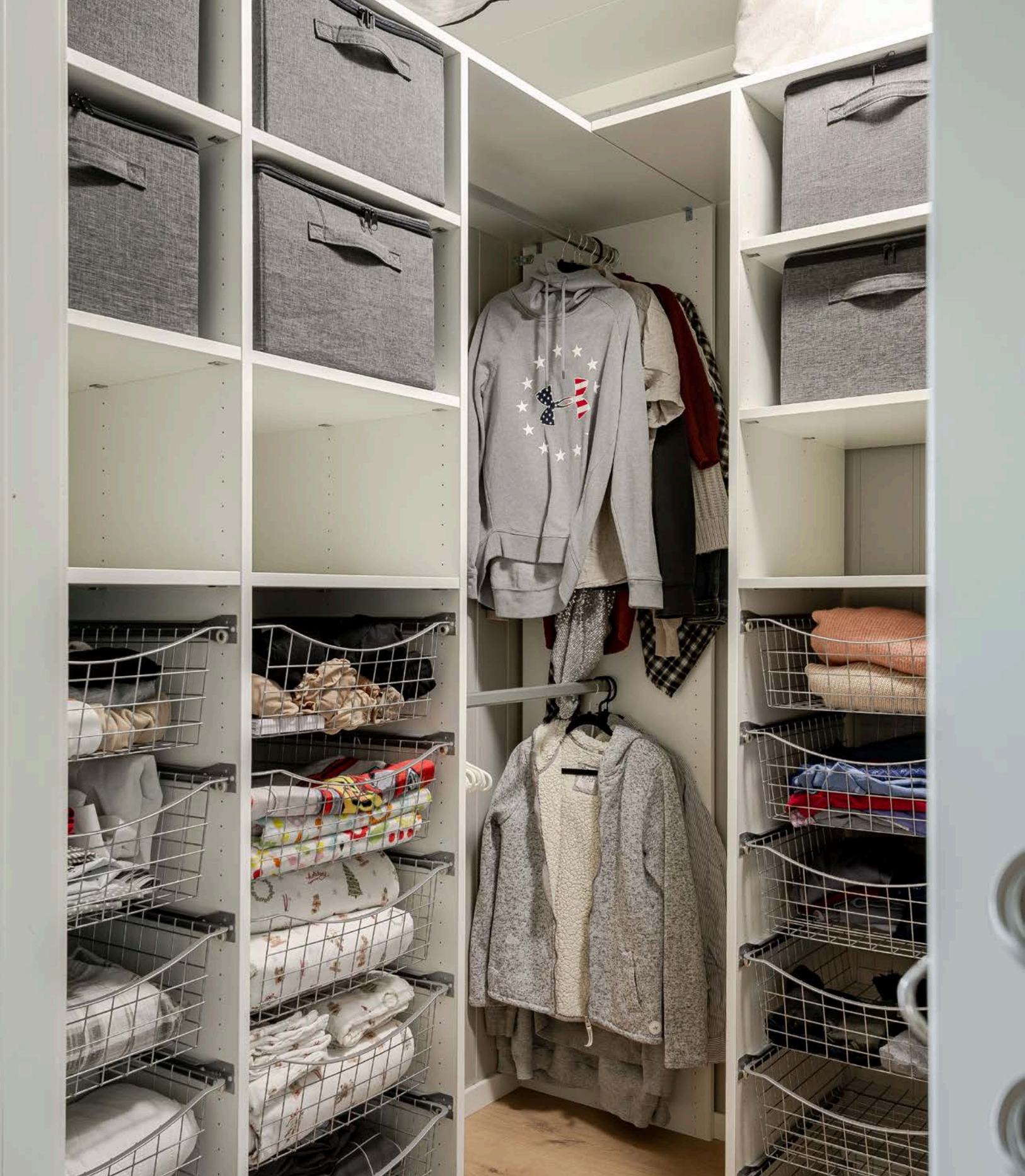
Soverom 2 har et skrått tak som gir en god romfølelse.



Soverom 3 i 2. etasje er malt i mørke toner og har god plass til dobbelteng og kontorpult.



Fra soverommet er det adkomst til praktisk oppbevaringsbod.



Walk-in closet i 2.etasje med adkomst fra gang.



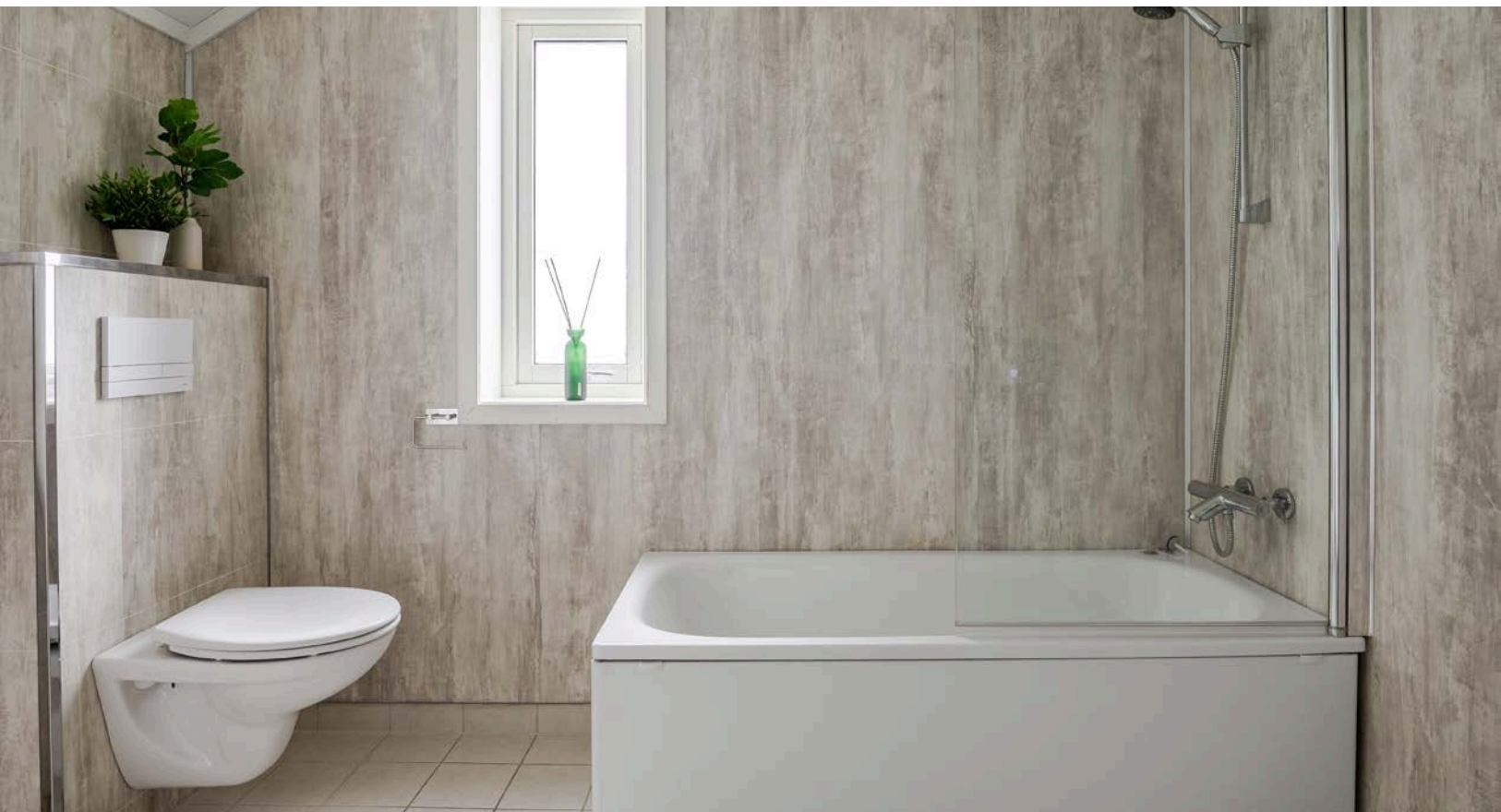
Lyst og lekkert bad i 2. etasje med flislagt gulv og vegger med baderomsplater. Downlights i himling.



Baderommet er innredet med badekar med glassvegg og dusjarmatur, vegghengt toalett og servant på innredning.



Baderommet har vannbåren gulvvarme. Legg merke til den praktiske doble servanten!



Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret og er tilkoblet balansert ventilasjon for god og frisk tilluft.



Eiendommens beliggenhet er ypperlig for barnefamilier, med rolig nabolag og skogen som nærmeste nabo.



Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje fra 2017 med elektrisk port, bod og elbil-lader.



Pen hage med terrasseplattning som gir gode solforhold!



Fra det overbygde inngangspartiet kan man ta både jogglesko og ski på beina og gå rett ut i skogen!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Haukvegen 13, 2406 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 # gnr. 14, bnr. 391

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2394

Referansenummer: HL1612

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeår. Undertak fremstår som utført med trefiberplater. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig stående kledning. Yttervegger fremstår isolert med 200 mm minerull. Fasader med etablert lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert mellom luftespalte og kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra byggeår (2017).

Dels overbygget terrasseplattning mot syd. Treplattning fremstår plassert direkte på terreng. Gulv med impregnerte terrassebord. Tresøyler under overbygg, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Overbygg som utvidelse av takkonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renne og nedløp i metall.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest. Uavhengig kontroll datert 15.11.2017 foreligger.

Vaskerom

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med beleg og oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. installasjoner med oppvaskkum i benkeinnredning og monterte veggskap. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest. Uavhengig kontroll datert 15.11.2017 foreligger.

Bad

Baderom 2.etasje fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og badekar med glassvegg. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest. Uavhengig kontroll

datert 15.11.2017 foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje fra byggeår. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med MDF panel, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i kompositt. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy med 2 stikkontakter. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringssskap med jordfeilautomater plassert i teknisk rom. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Overspenningsvern og digital måler fremstår å være plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på teknisk rom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Ferdigattest datert 11.01.2017 foreligger.

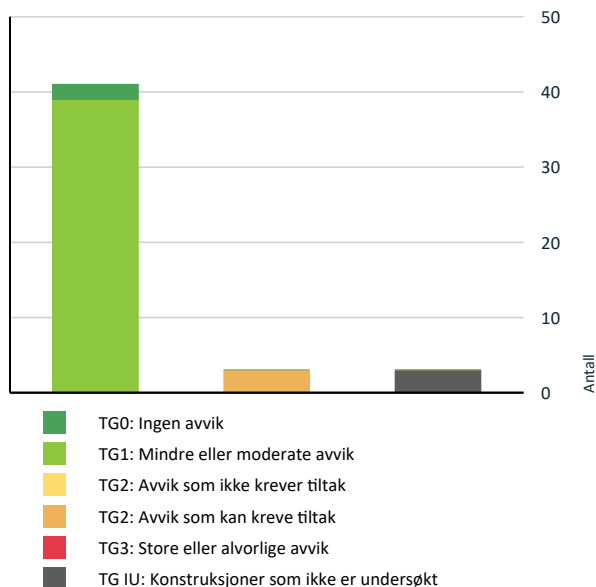
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Egenerklæringskjema er ikke utfyllt av eier/selger forbundet med oppdraget og eierinformasjonen må anses begrenset.

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](#)

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

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Opplyst loftstue ble bygget inn i 2022, dvs satt opp vegg for å lukke rommet. Arbeidet ble gjennomført av registrert håndverker og en ny dimmer til lysene ble installert av godkjent elektriker.
2025	Modernisering	Opplyst at baderomsplater i dusjsone på begge bad ble byttet i vinter 2025 pga manglende fuging bak hjørnelisten og påfølgende fuktskade på platene. Arbeidet ble gjennomført av godkjente fagpersoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, tekking fra byggeår. Undertak fremstår som utført med trefiberplater. Ukjent vedr sekundærtkking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr internt overvannsnett, samt at det er montert et utkast ved nedløpsrør til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Montert stigetrinn og feieplattform til pipe. Takflater med monterte snøfangere.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Yttervegger fremstår isolert med 200 mm mineraull. Fasader med etablert lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert mellom luftespalte og kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra byggeår (2017).

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salttakkonstruksjon med innvendig skrå-/flathimlinger. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperer lagt over bærende limtrebjelker, sett fra loftsluke ved tilgjengelige deler av nedforede himlinger. Adkomst til loft via himlingsluke i gang, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra luke. Skrå-/flathimlinger fremstår som isolert med mineralull, påvist dampspærre på underside av taksperer. Ukjent vedr luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger raft med insektsnetting. Takkonstruksjonen er vurdert fra oversiden av nedforet himling og fra innvendige himlingsoverflater. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret.

TO 1 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt og kodelås. Terrassedør med glassfelt. Dører fra byggeåret.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget terrasseplattning mot syd. Treplattning opplyst plassert på pukk og 40x40 betongheller. Gulv opplyst med Royal-impregnerte terrassebord. Tresøyler under overbygg, fundamentering under tresøyler fremstår utført med støpte pilarer. Overbygg som utvidelse av takkonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renne og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevirke/plattning ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny overflatebehandling må påregnes.



TO 1 Utvendige trapper

Overbygget/inntrukket inngangsparti mot nord. Gulv med støpt betongplate (ubehandlet). Tresøyle som understøttelse under overbygg/ovenforliggende boareal.



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat og flis. Vegger med malte MDF plater. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra byggeår.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Etasjeskillere mot 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom. Høydeavviksmålinger er foretatt i 1 og 2.etasje med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

TO 0 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Pipe og ildsted

Innvendig stålpipes. Synlig stålpipes over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Ildsted i kjøkken med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

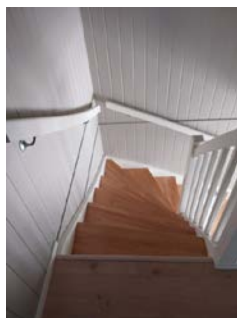
Tilstandsrapport



Ildsted i kjøkken med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv.

TO 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom til 2.etasje. Rekkverk med håndløper, samt montert håndløper på vegg i trappeløp. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Rekkverkssikring ved 2.etasje.



TO 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

TO 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom med adkomst fra vaskerom. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. installasjoner med varmesentral og fordelerskap tilknyttet vannbåren varme, ventilasjons aggregat, sentralstøvsuger, vanninntak med PE, stoppekran, ekspansjonskar og sikringsskap. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest. Uavhengig kontroll datert 15.11.2017 foreligger.



1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv med flissokkel. Vannbåren gulvvarme. Gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjnise, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Flat og lav dørterskel uten fuging mot terskel på baderomsside, usikker lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 22 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Usikkerhet ved lekkasjesikring ved terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Fuging mot terskel for lekkasjesikring bør utføres.



Usikkerhet vedr lekkasjesikring ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig over og under klemring ved plastsluk, slukmansjett kunne påvises under klemring. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Uavhengig kontroll er utført av Obron Øst AS. Dokumentasjon for uavhengig kontroll datert 15.11.29017 er fremlagt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i kjøkken mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



Hulltaking foretatt i kjøkken mot dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etasje fra byggeåret. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. installasjoner med oppvaskkum i benkeinnredning og monterte veggskap. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørrblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdigattest. Uavhengig kontroll datert 15.11.2017 foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Beleggsoppbrett bak veggplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl på betongunderlag. Vinylgulv med oppbrett bak veggplater. Vannbåren gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Flat og lav dørrterskel uten fuging mot terskel på vaskeromsside, usikker lekkasjesikring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulvflate med belegg og oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne påvises under klemring. Uavhengig kontroll er utført av Obron Øst AS. Dokumentasjon for uavhengig kontroll datert 15.11.2017 er fremlagt.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med oppvaskkum i benkeinnredning og monterte veggskap. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2. etasje fra byggeåret. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og badekar med glassvegg. Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK10. Det foreligger kontrollerklæringer fra utførende entreprenør samt uavhengig kontroll som grunnlag for ferdiggattest. Uavhengig kontroll datert 15.11.2017 foreligger.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater og downlights.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagte gulv med flissokkel. Vannbåren gulvvarme. Gulv med lokalt fall i sluksone. Fuget terskel ved dør. Høydeforskjell sluk til gulv foran terskel ble målt til 35 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK10 (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig over og under klemring ved plastsluk, slukmansjett kunne påvises under klemring. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran eller banemembran. Uavhengig kontroll er utført av Obron Øst AS. Dokumentasjon for uavhengig kontroll datert 15.11.2017 er fremlagt.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og badekar med glassvegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på soverom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje fra byggeår. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med MDF panel, overgang med mykfuge. Oppvaskum i kompositt. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy med 2 stikkontakter. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

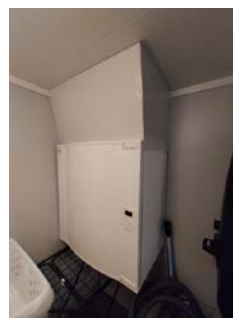
Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i teknisk rom. Montert lekkasjevakt. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noen åpne Cu-installasjoner lokalt i teknisk rom. Fordelerskap plassert på vaskerom, med etablert overløp til gulv med sluk (ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst). Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Avløp fremstår som luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med gjenvinner/rotorveksler, aggregat montert i teknisk rom. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

1 TG 1 Varmesentral

Sentralvarmeanlegg tilknyttet NIBE varmesentral, anlegg opplyst fra byggeår. Varmesentral som dobbeltmantlet bereder med berederenhet for oppvarming og forbruksvann. Ekspansjonskar for trykkutjevning tilknyttet varmesentral/bereder er plassert ved siden av enheten. installasjon plassert i teknisk rom. Vannbåren varme tilknyttet gulvvarme. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Tilstandsrapport



TO 1U Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Ingen vurderinger.

TO 1 Vannbåren varme

Varmefordeling med gulvvarmerør, rørinstallasjoner opplyst fra byggeåret. Fordelerstokker til gulvvarme plassert på teknisk rom, trådløse termostater til de enkelte kurser. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.



Fordelingskap med fordelere til gulvvarme plassert på teknisk rom

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i teknisk rom. Kurser er merket. 230V/400V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Overspenningsvern og digital måler fremstår å være plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Downlights ved flere himlinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
2017 Elektrisk anlegg i all hovedsak fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæring fra Minel datert 06.02.2018 (stikk stekeovn). Samsvarserklæring fra Elverum Elektro AS datert 04.05.2022 (montert dimmer). Erklæringer ligger i boligmappa.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kursfortegnelse i sikringskap viser ettermontert kurs til elbillader. Samsvarserklæring fra Minel datert 06.02.2018 (stikk stekeovn). Samsvarserklæring fra Elverum Elektro AS datert 04.05.2022 (montert dimmer). Erklæringer ligger i boligmappa. Samsvarserklæring fra installasjon for nybygg fra 2017 samt for montering av elbil-lader må fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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 Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæring fra installasjon for nybygg fra 2017 samt for montering av elbil-lader må fremlegges.

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med en boenhet. Utvendig brannstige ved gavli mot øst.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2020
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarsler ved begge plan.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av brellevansetninger med høy sandsortering.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr internt overvannnett, samt at det er montert et utkast ved nedløpsrør til terreng.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig pussbehandling over fibersementplater. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TO 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng fremstår med tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

TØ 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på teknisk rom med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje.

Støpt plate på mark. Ringmurssokler i Leca. Yttervegger med utvendig stående kledning, liggende kledning gavlspisser. Bred leddport med automatikk. Malt boddør. Tekking med betongtakstein, renner og nedløp av metall. Innlagt strøm.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Opplyst service inkludert smøring av port, gjennomført av Igland Garasje I 2022. I tillegg ble overspenningsbeskytter installert på garasjeporten. Det ble også installert kodelåsåpner på garasjen.
------	---------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	103			103	31		103
2.Etasje	74			74		6	80
SUM	177				31	6	183
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken/spisestue, Bad, Soverom, Vaskerom, Entré/hall, Teknisk rom		
2.Etasje	TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang, Walk-in closet, Bod, 2 kott		

Kommentar

Enebolig med 2 etasjer. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Hovedadkomst bolig ved overbygget inngangsparti 1.etasje. Adkomst terrasse 1.etasje fra stue og terreng. Stue og spisestue med åpen løsning. Bad 2.etasje med adkomst fra gang. Vaskerom med innvendig adkomst. Fullt bruksareal for arealer i 1.etasje omsluttet av yttervegger. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). 2 kott i 2.etasje uten målbare arealer grunnet lave himlingshøyder, samlet gulvareal kott ca 6 m² og er medtatt i oversikten over areal ved lav himlingshøyde. Overbygget inngangsparti samt dels overbygget terrasse, arealer er målt totalt ca 31 m² og er medtatt som åpent areal i arealoversikten. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes. Ferdigattest datert 11.01.2017 foreligger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst at arbeider ved bad og loftstue utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst at arbeider ved garasje utført av fagfolk.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	12
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 2 etasjer. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Hovedadkomst bolig ved overbygget inngangsparti 1. etasje. Adkomst terrasse 1. etasje fra stue og terreng. Stue og spisestue med åpen løsning. Bad 2. etasje med adkomst fra gang. Vaskerom med innvendig adkomst.

Fullt bruksareal for arealer i 1. etasje omsluttet av yttervegger. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). 2 kott i 2. etasje uten målbare arealer grunnet lave himlingshøyder, samlet gulvareal kott ca 6 m2. Overbygget inngangsparti samt dels overbygget terrasse, arealer er målt totalt ca 31 m2 og er ikke medtatt i arealoversikten. Boligareal med unntak av bod, teknisk rom og walk-in-closet (bruksareal sekundær del). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Sekundært bruksareal for garasje/bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Kendra Mari Floer Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	14	391		0	897 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haukvegen 13

Hjemmelshaver

Johnsen Erlend Floer, Johnsen Kendra Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i Slåtmyrbakken/Grindalsmoen i Elverum kommune. Beliggenhet nordvest for Elverum sentrum. Avkjøring fra kommunal vei. Bussholdeplass i nærhet. Ca 3 km fra Elverum Sentrum. Ca 1,5 km til dagligvare, skole og post. Ca 800 m til barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Slåtmyrbakken nord - plannr 2012/2012 fra 2015.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Adkomst fra asfaltert kommunal vei. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass frem til garasje med parkering til 3-4 biler. Opparbeidet plen med noe beplantning. Betongplattning ved overbygget inngangsparti mot nordvest. Dels overbygget terrasseplattning mot sydvest ved 1.etasje. Frittstående dobbelgarasje.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt av eier/selger forbundet med oppdraget og eierinformasjonen må anses begrenset.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
542 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL1612>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250275	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kendra Mari Johnsen	Erlend Floer Johnsen
Gateadresse	
Haukvegen 13	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1958173

Document reference: 1211250275

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

1. Vannlekkasje rett etter at huset ble ferdigstilt på grunn av monteringsfeil. Utbyggeren, BoligPartner, rettet opp i feilen umiddelbart. 2. Utbyggeren glemte å legge silikon bak hjørelisten i dusjsone på begge bad. Dette førte til fuktskader på baderomsplatene i dusjsonen. Platene ble byttet av fagfolk.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet baderomsplatene på veggene tilknyttet dusjsonen på begge bad på grunn av manglende silikon bak hjørelisten og fuktskader på platene.

Arbeid utført av

Rørleggern Hamar AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sølvkre på badet 1. etasje før de ovennevnte baderomsplatene ble byttet. Ikke observert andre steder på huset og ikke observert etter at platene ble byttet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Byttet kulelager på ventilasjonsanlegget. 2. Installert et nytt lyspunkt på stue i 2. etasje.

Arbeid utført av

Energima, Elverum Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det finnes både samsvarserklæring og risikovurdering i boligmappa.no som ble fylt ut av Elverum Elektro i forbindelse med el-arbeidet gjort i 2024.

Document reference: 1211250275

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

El-bil lader installert i garasjen.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble funnet en feil med takrenner etter huset ble ferdigstilt. Utbyggeren, BoligPartner, ordnet opp i feilen på kort tid.

Arbeid utført av

BoligPartner

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1211250275

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211250275

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kendra Johnsen	ac52705121b3721968731e 330689c205ee68ac23	02.10.2025 06:55:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Floer Johnsen	19365908cc02d4f7cb81d cdc9f34c26b3691e898	02.10.2025 07:04:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250275

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Haukvegen 13 - Nabolaget Grindalsmoen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slåtmyrbakken Linje B62, 819	6 min 0.6 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	5 min 2.9 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	10 min 5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	10 min 4.8 km
Terningen Arena	7 min
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 4.9 km

«Dette er et unikt nabolag som er utrolig rolig og velholdte eiendommer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

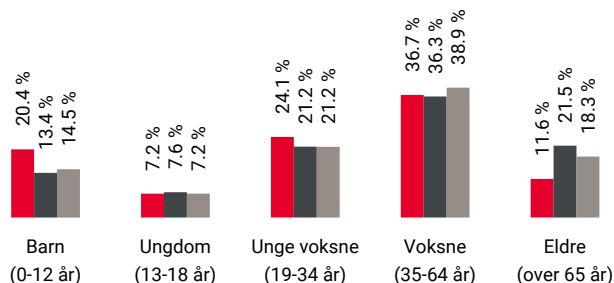
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindalsmoen	1 046	405
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 2.9 km
Terningen barnehage (1-5 år) 128 barn	7 min 3.6 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grindalsmoen	23 min
Rema 1000 Elgen Post i butikk	5 min 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



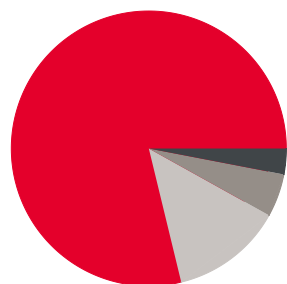
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Simle/Moskusvegen ball-løkke Ballspill	17 min	1.3 km
	Bakkevn. ball-plass Ballspill	5 min	2.6 km
	Family Sports Club Terningen Arena	7 min	
	Sprek365 Elverum	8 min	

Boligmasse

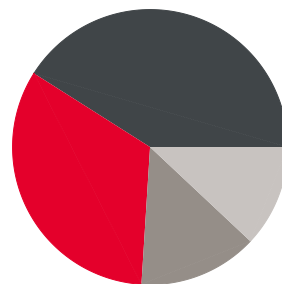


- 78% enebolig
- 3% rekkehus
- 5% blokk
- 13% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	8 min
	Apotek 1 Elverum	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

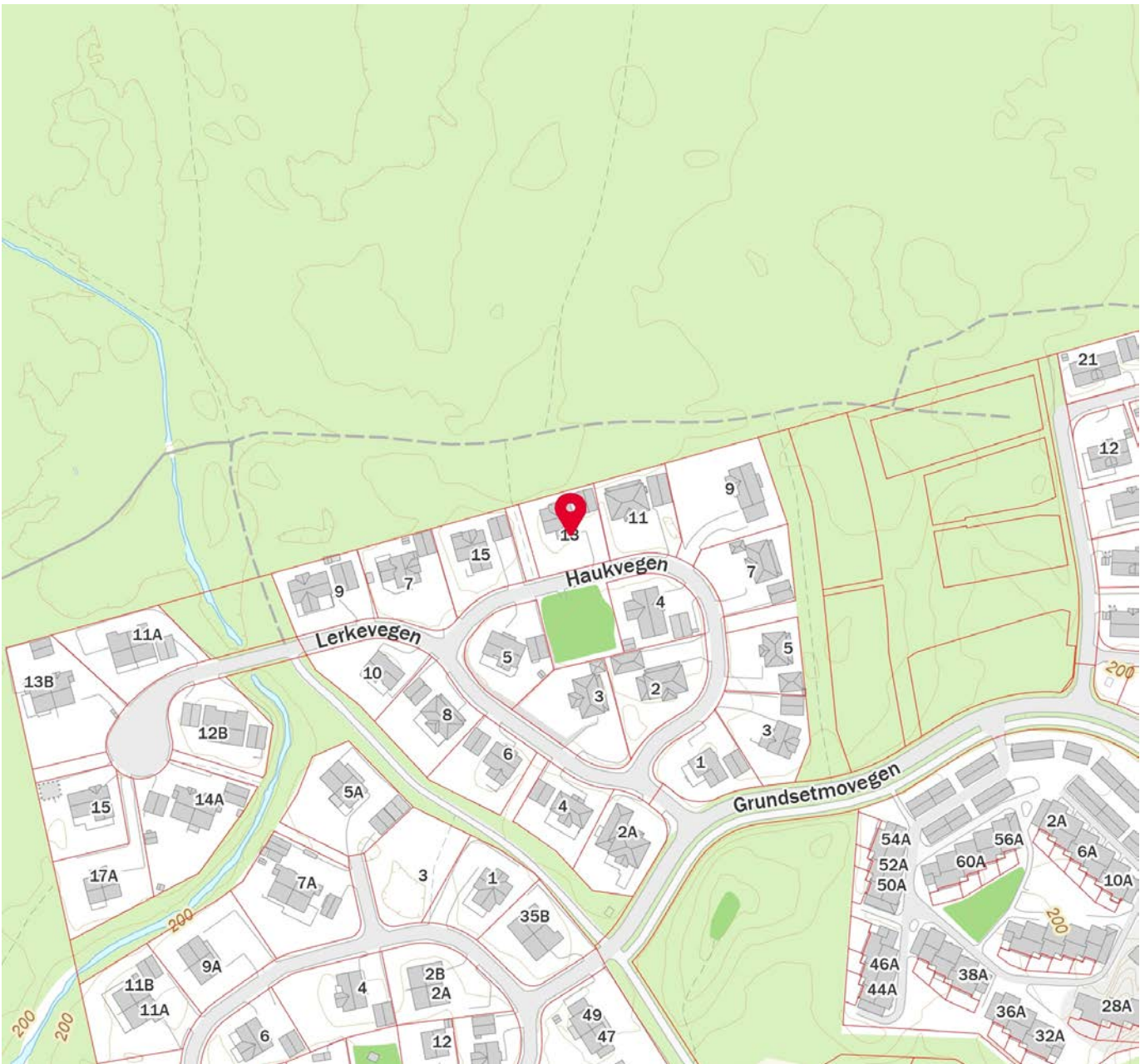
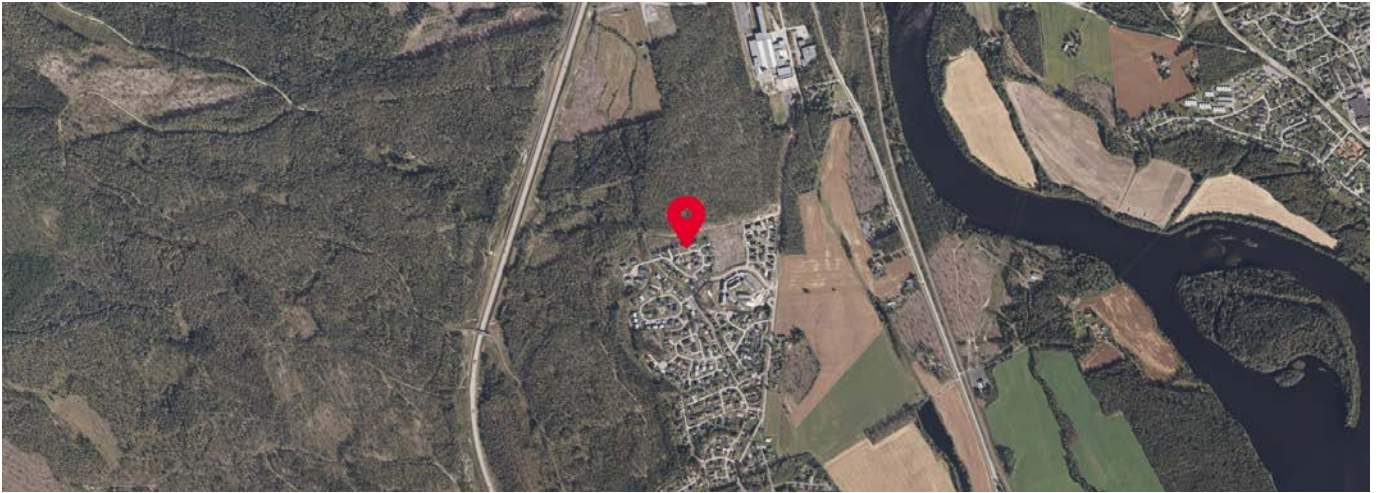


0% 45%

- Grindalsmoen
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haukvegen 13
2406 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre