



aktiv.

Halvor Flodens veg 1, 2407 ELVERUM

Meget flott enebolig vesentlig oppgradert i 2025! Innholdsrik bolig med 2 kjøkken, 6 soverom og 3 bad. Dobbeltgarasje!



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 140,-
Total ink omk.: Kr 4 911 140,-
Selger: August Berger Bjørnebye
Einar Gundersen Rognerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 177/212 kvm
Tomtstr.: 1119.1 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 601
Oppdragsnr.: 1211260036

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Halvor Flodens veg 1!

En stor og solrik eiendom på ca. 1 119m² som er opparbeidet med plen, noe beplantning og skigard. Eneboligen fra 1983 er vesentlig oppgradert i 2025 og fremstår i dag som en meget flott bolig med gjennomgående høy standard! Boligen har en innholdsrik planløsning over tre plan med bla. 2 stuer, 2 kjøkken, 6 soverom og 3 badrom. Ved inngangspartiet er det en stor og solrik terrasse på ca. 32m² mot vest. Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 35m² med elektrisk port og elbil-lader.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Hanstad med kort vei til barnehage, barneskole og matbutikker med post. I nærområdet er det flere fine turstier som blant annet tar deg til den flotte bymarka i Svarholtet. Det er ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 60 kvm

Beskrivelse: Gang/trapperom, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

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

TBA: 37 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm

Beskrivelse: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm

Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

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

2. etasje:

BRA-i (målbart areal): 55 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 12 m².

GUA (gulvareal): 67 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 119,1m². Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårds plass. Eiendommen er delvis innhegnet med skigard.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Hanstad med kort vei til barnehage, barneskole og daglivarebutikker med post. I nærområdet er det flere fine turstier som blant annet tar deg til den flotte bymarka i Svarholtet. Her er det også skiløyper på vinterstid som går blant annet til Svenkerudvollen. Eiendommen ligger i et godt etablert og barnevennlig område og det er bussforbindelse som stopper like i nærheten for enkel adgang til bykjernen og øvrige bydeler.

Det er ca. 3,5 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud. Her er det et yrende bylig med kjøpesentre, forretninger, kafeer, restauranter, kino, bibliotek,

idrettshaller med mer, samt ungdomsskole og videregående skole. Til Terningen Arena, med blant annet Universitet, treningssenter og håndballhall, ligger ca. 5 km fra eiendommen.

Elven Glomma ligger ikke langt fra eiendommen med fiske- og bademuligheter. Langs elven er det også en flott tursti med sittebenker og flere lekeplasser langs stien. Denne stien er i tillegg et flott knytestpunkt mellom byens to museer, Skogmuseet og Glomdalsmuseet.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1983.

Byggegrunn med breelvavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplatt. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Overvannsrør for takrennenedløp. Eier opplyser: Ny drenering og fuktsikring etablert i 2025. Utført av: firma. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Takflatene er dekket med betongtakstein fra byggeåret. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Skiftet enkelte takstein. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1.etasje: Yttervegger av murte konstruksjoner. Utvendig murpuss. Innvendig påført med 12 cm mineralull. Kledd med liggende panel i karnapp. Karnapp i stue. 2.etasje: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegger kledd med stående panel. Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats. Utført omgjøring av rominndelinger i 1.etasje. Utført i 2025.

Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Himling isolert med mineralull. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke i himling og åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over liten terrasse. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2025. Vindu med 3 lags isolerglass fra 1982 og 2025. Skiftet isolerglass i ett vindu i 2.etasje. Kjeller Malt ytterdør med glassfelt. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Adkomst til liten overbygget terrasse fra stue. Bygget i 2025 av egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller. Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 4m² Terrasse ved inngang. Bygget i 2025. Utført av: egeninnsats. Fundamentert på impregnert stolper ned på heller. Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 32m² Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk på begge sider. Utvendig trappehals med trinn av treverk og vegger av betongblokker. Utført med rekkverk på begge sider i åpning.

Garasje - Byggeår: 1990.

Innvendig: Støpt plate på mark. Oppført i bindingsverk, uisolert. Overflater med gipsplater. Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Vinduer med ettlags glass. Montert el.billader. Malt panelt ytterdør. Leddport med motorstyring. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Overbygget tak over inngang til garasje. Innfelt downlight i gesims.

Vedlikehold og påkostninger opplyst av eier: Støpt ny plate i 2025. Utført av: egeninnsats. Skiftet til leddport med motorstyring i 2025. Utført av: egeninnsats. Montert el.billader. Utført av: firma i 2025. Overflatebehandlet utvendig panel i 2025. Utført av: egeninnsats. Montert gipsplater på overflater i 2025. Utført av: egeninnsats.

Avvik: Noe svertesopp i undertak.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 29.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen er borte.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktskjolder i undertak på rafteloft. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30

mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på ett soverom i 2.etasje.

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:

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Flisriket AS.

Beskrivelse av arbeidet: Membran og flislegging Bad 1. og 2 etg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: YC Amundrud AS.

Beskrivelse av arbeidet: Koblinger Rør.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Faktura Flisriket AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Svertesopp på undertak.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: System Tre AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte Knust glass i vindu.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Ny panel noen steder. Revet Carport. Takrenner vindskier. Veranda og balkong.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Støpt ny betongsåle oppå den gamle. Montert på takrenner til drenering. Ny garasjeport og kledd innvendig med Gips.

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

Svar: Ja. Carporten som er revet.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Trond Holterud.

Beskrivelse av arbeidet: Graving og avfallshåndtering.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Revet Carport/ tilbygg. Søknad til kommune og ferdigattest.

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

Svar: Ja. Vann i underetasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Trond Holterud.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset. Koblet taknedløp i drenering.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging av underetasje.

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

Svar: Ja. Vann i underetasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Trond Holterud.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og graving.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging underetasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Trond Holterud.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

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

Svar: Ja. Fukt i underetasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Trond Holterud.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging av underetasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: YC Amundrud AS.

Beskrivelse av arbeidet: Rørkoblinger.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør og trekking av rør i rør. Montering sanitær.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: YC Amundrud.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peiser.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon.

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

Svar: Ja. Revet tilbygg/Carport. Bygget veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Søkt og godkjent ferdigattest.

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

Svar: Ja. Bygget om fra Bod til soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Søknad om bruksendring i kjeller.

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

Svar: Ja. Hybel med egen inngangsdør og dør mellom delene.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Takstrapport.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1983 og en dobbeltgarasje fra 1990.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom og bad/rom.
 2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.
- Kjeller: Entré/trapperom, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 35m² med elektrisk port og elbil-lader.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1983.

Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt. Dagens standard etablert etter oppgradering og fornyelse, utført i 2025.

Garasje - Byggeår: 1990.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeåret med påkostninger utført i 2025.

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.

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det ble montert leddport med motorstyring og elbil-lader i 2025.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 31.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang i 20.03.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 20.03.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Riss (sprekk under 2mm) sett fra sotluke, mangler påstøp i bunn av skorstein ved sotluke, samt pulverapparat over 10 år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet. Montert nyere luft-til-luft varmepumpe i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varme i flere gulv. Varmekabler i gulv i kjeller, samt baderomsgulv i 1. etasje og baderomsgulv i 2. etasje. Det er også elementpipe med ett løp, men ikke tilkoblet ildsted.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøper

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 911 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 928 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 930 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 29 212,49,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-

* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 217,2 kubikk): Kr. 4 895,69,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-

* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 217,2 kubikk): Kr. 6 466,81,-

* Renovasjon: Kr. 4 163,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

* Eiendomsskatt: Kr. 11 480,-

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

oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 025 033 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 100 131 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 601 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 10.06.1981, dagboknummer 3225. Forkjøpsrett for Elv. Tomteselskap AS ved avhendelse av tomta i ubebygd stand m.n.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig i 1983. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Trapp ved inngang.
2. Utvendig puss på murvegger.
3. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller.
4. Noe utvendig planering.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det ble utstedt ferdigattest for riving av carport/tilbygg i 2026, samt ferdigattest for bruksendring enebolig i 2026.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen ifbm. bruksendring. I byggetegninger er stue/kjøkken i kjelleren definert som hobbyrom (boligens tilleggsdel), baderommet i kjelleren er definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt

om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen ved inngangspartiet som i tegningene er definert som åpen garasje og vaskerom.

Det er også mottatt tegninger av garasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bygning. I tegningene består garasjen av garasje, bod og en åpen løsning, men i dag består garasjen av ett stort rom.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Ingunnly" fra 1979.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,66% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 13.600,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering

(kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 1.710,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.03.2026



En stor og solrik eiendom på ca. 1 119m² som er opparbeidet med plen, noe beplantning og skigard.



Eneboligen fra 1983 er vesentlig oppgradert i 2025 og fremstår i dag som en meget flott bolig med gjennomgående høy standard!



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 35m² med elektrisk port og elbil-lader.



Det foreligger ferdigattest fra 2026 for bruksendring av kjelleren som har fått egen inngang og nye større vinduer.



Ved inngangspartiet er det en stor og solrik terrasse på ca. 32m² mot vest.



Terrassen som var ny i 2025 har impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti som er en del av terrassen.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en flott entré som gir et godt førsteinntrykk av den lekre boligen.



Entréen har høy standard fra 2025 med flislagt gulv, glatte malte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Boligen har en innholdsrik planløsning over tre plan med bla. 2 stuer, 2 kjøkken, 6 soverom og 3 badrom.



Stuen i 1. etasje er et lyst og innbydende rom med en flott karnapp som slipper inn nydelig lys. Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Det er også pipe, men ikke tilkoblet ildsted.



Høy standard fra 2025 med fint fiskebengulv, glatte overflater malt i en stilren farge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stuen er enkel å innrede med sofa med salongbord, mediemøblement med tv og et spisebord. Fra stuen er det også utgang til en luftbalkong på ca. 4m² som var ny i 2025.



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



Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra Ikea som var ny i 2025. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Over kjøkkenbenken er det to store vindusflater som slipper inn naturlig arbeidslys. Det er også downlights i himlingen.



I boligens 1. etasje er det et lyst og delikat baderom som ble pusset opp i 2025. Baderommet har fine fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk fuktstyrt vifte.



Boligen inneholder totalt 6 soverom hvorav tre ligger i 2. etasje, ett i 1. etasje og to i kjelleren.



På soverommene er det plass til seng, kontorpult og garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Soverommene i 2. etasje har samme høye standard fra 2025 med fint fiskebensgulv, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Boligen har gjennomgående sorte detaljer på vinduskarmer, lister, dører, stikkontakter og brytere - dette gir et stilrent og moderne uttrykk.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et pent bad/vaskerom som ble pusset opp i 2025. Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, downlights i himlingen og elektrisk fuktstyrt vifte.



Baderommet er utstyrt med flott baderomsinnredning, dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kjelleren har egen inngang og er innredet med åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom og baderom.



Det er satt inn nye større vinduer i kjelleren i 2025. Også her er det god og moderne standard med enstavs gulv, glatte malte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stilrent kjøkken fra 2025 med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Åpen stue- og kjøkkenløsning i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som hobbyrom (boligens tilleggsdel) i byggetegningene, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Soverom 1 i kjelleren. Det foreligger ferdigattest fra 2026 for bruksendring til soverom.



Det er gulvvarme i hele kjelleretasjen.



Soverom 2 i kjelleren (definert som kjellerstue i byggetegninger).



Flott bad/vaskerom fra 2025 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som bod i byggetegningen, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Garasjen er oppgradert i 2025 med bla. ny støpt plate, nye gipsplater på veggene, ny leddport med motorstyring og ny elbil-lader.



Eiendommen ligger sentralt plassert på Hanstad med kort vei til barnehage, barneskole og daglivarebutikker med post.



I nærområdet er det flere fine turstier som blant annet tar deg til den flotte bymarka i Svarholtet. Her er det også skiløyper på vinterstid som går blant annet til Svenkerudvollen.



Eiendommen ligger i et godt etablert og barnevennlig område og det er bybussforbindelse som stopper like i nærheten for enkel adgang til bykjernen og øvrige bydeler.



Eiertomt på ca. 1 119,1m². Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårdsplass. Eiendommen er delvis innhegnet med skigard.



Det er ca. 3,5 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud. Her er det et yrende bylig med kjøpesentre, forretninger, kafeer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller med mer, samt ungdomsskole og videregående skole.



Elven Glomma ligger ikke langt fra eiendommen med fiske- og bademuligheter. Langs elven er det også en flott tursti med sittebenker og flere lekeplasser langs stien.





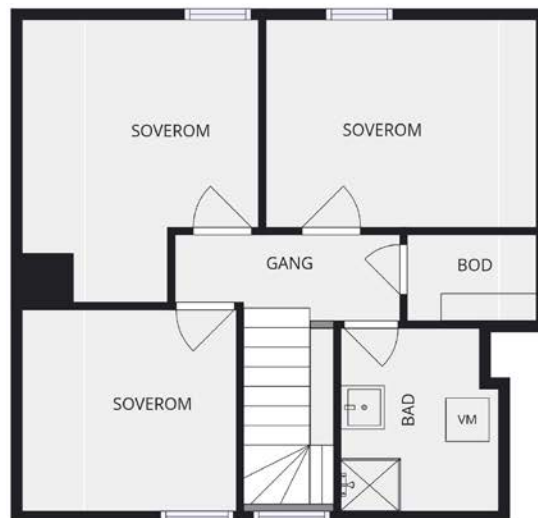
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

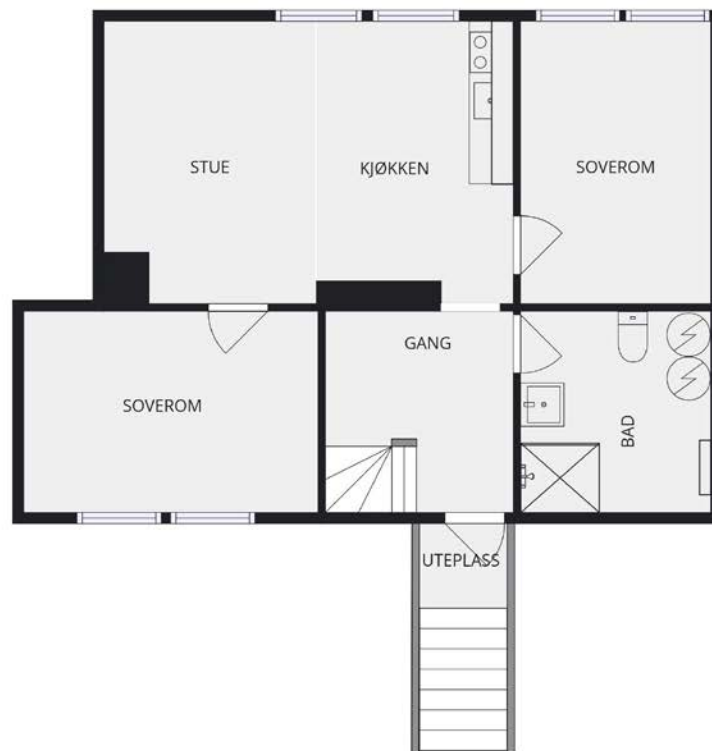
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Halvor Flodens veg 1, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1960

Referansenummer: K17359

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Skiftet enkelte takstein.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1.etasje:
Yttervegger av murte konstruksjoner.
Utvendig murpuss.
Innvendig påforet med 12 cm mineralull.
Kledd med liggende panel i karnapp.
Karnapp i stue.
2.etasje:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegger kledd med stående panel.
Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.
Utført omgjøring av rominndelinger i 1.etasje. Utført i 2025.

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i himling og åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over liten terrasse.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1982 og 2025.
Skiftet isolerglass i ett vindu i 2.etasje.

Kjeller:
Malt ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Adkomst til liten overbygget terrasse fra stue.
Bygget i 2025 av egeninnsats.
Fundamentert på impregner stolper ned på heller.
Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 4m²
Terrasse ved inngang.
Bygget i 2025. Utført av: egeninnsats.
Fundamentert på impregner stolper ned på heller.
Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 32m²

Utvendig impregner tretrapp. Montert rekkverk på begge sider.

Utvendig trappehals med trinn av treverk og vegger av betongblokker. Utført med rekkverk på begge sider i åpning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv.
Lagt nye gulvflater med klikkvinyl og laminatgulv i 2025. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malte gipsplater.
Påsett gipsplater i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.
Sparkling utført av faglært. Overflatebehandling utført av egeninnsats.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.
Etterisolert bjelkelag i mellom kjeller/1.etasje og 1.etasje/2.etasje.
Utført i 2025 av egeninnsats.

Elementpipe med ett løp. Ikke tilkoblet ildsted.
Sotluke i kjeller.
Eier opplyser: Blir påsett lokk i åpning til røykerør før salg.

Støpt gulv i kjeller. Pålagt fuktsperre og støpt nytt gulv i kjeller.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
Innvendige vegger er påforet og isolert med mineralull.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, opplegg for vaskemaskin, skuffer og vegghengt dusj.
Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Rør og elarbeider utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

Plastsluk.

Synlig banemembran under klemring.

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, servant, glassdører, vegghengt dusj og veggmontert toalett.

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad/vaskerom i 2.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Rør og elarbeider utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Badet har ikke vært i bruk.

Overflater med våtromsplater.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser: Tatt bort ett vindu på bad og isolert/kledd igjen åpning.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig banemembran under klemring.

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.

Tilluftspalte under dør.

Badet har ikke vært i bruk, hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2025 i kjeller. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2025 i 1.etasje. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, ettgrep blandebatteri, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og kompositt kum.

Integrert kjø, frys, koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Montert nye vannledninger i 2025. Utført av: firma. Fremlagt faktura.

Fordelerstokk montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Montert nye avløpsrør i 2025. Utført av: firma.

Stakeluke i kjeller.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft og varme i flere gulv.

Nyere varmepumpe. Montert av faglært.

Varmekabler i gulv i kjeller.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Fast tilkoblet.

Nytt brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.

Montert strømmåler.

Skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang i 1.etasje.

Skjult ledningsnett.

Smart styring på lys.

Nytt el.anlegg fra 2025.

Utført av faglært.

Gjenstående arbeider:

Mangler kursfortegnelse til sikringsskap. Blir påsatt før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breekvavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i toplist.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Overvannsrør for takrennenedløp.

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert i 2025. Utført av: firma.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

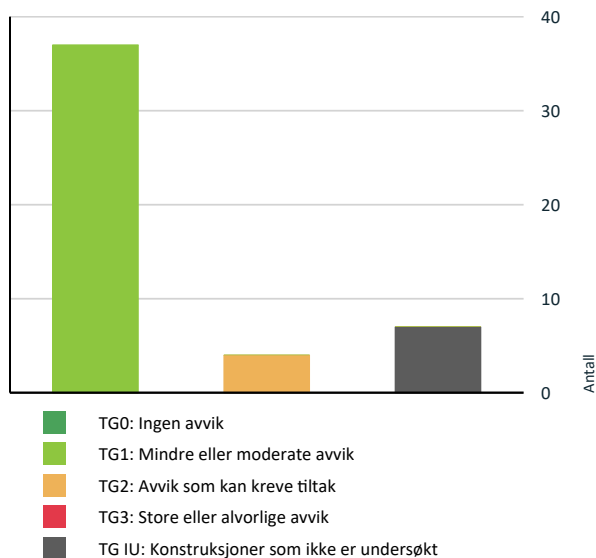
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.
Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden bebodd.

Standard
Dagens standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2025.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befarung.

Vedlikehold
Huset er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats. Rør og elarbeider utført av firma. Ingen dokumentasjon.
2025	Modernisering	Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats. Rør og elarbeider utført av firma. Ingen dokumentasjon.
2025	Ombygging	Utført omgjøringer av rominndelinger i 1. etasje. Utført i 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Skiftet enkelte takstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen er borte.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

1. etasje:
Yttervegger av murte konstruksjoner.
Utvendig murpuss.
Innvendig påforet med 12 cm mineralull.
Kledd med liggende panel i karnapp.
Karnapp i stue.
2. etasje:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegger kledd med stående panel.

Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2025. Utført av: egeninnsats.
Utført omgjøringer av rominndelinger i 1. etasje. Utført i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Undertak med trefiberplater.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke i himling og åpning i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over liten terrasse.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i undertak.

Enkelte fuktskjolder i undertak på rafteloft. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til problemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere soppevekst, redusert inneklimate og mulig skade på takkonstruksjonen.

Påse god gjennomlufting på loft.



! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2025.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 1982 og 2025.

Skiftet isolerglass i ett vindu i 2. etasje.

! TG 1 Dører

Kjeller:

Malt ytterdør med glassfelt.

1. etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til liten overbygget terrasse fra stue.

Bygget i 2025 av egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 4m²

! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang.

Bygget i 2025. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregnert stolper ned på heller.

Utført med impregnerte terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 32m²

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1U Utvendige trapper

Utvendig impregnert tretrapp. Montert rekkverk på begge sider.

Utvendig trappehals med trinn av treverk og vegger av betongblokker.

Utført med rekkverk på begge sider i åpning.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater med klikkvinyll og laminatgulv.
Lagt nye gulvflater med klikkvinyll og laminatgulv i 2025. Utført av: egeninnsats.

! TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater.
Påsett gipsplater i kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.
Sparkling utført av faglært. Overflatebehandling utført av egeninnsats.
Himlinger med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med mineralull.
Etterisolert bjelkelag i mellom kjeller/1.etasje og 1.etasje/2.etasje.
Utført i 2025 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Ikke tilkoblet ildsted.
Sotluke i kjeller.
Eier opplyser: Blir påsett lokk i åpning til røykerør før salg.



! TG 1 Rom Under Terreng

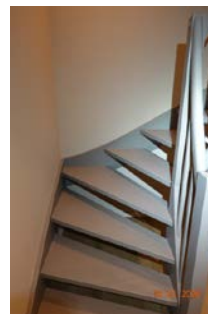
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i kjeller. Pålagt fuktsperre og støpt nytt gulv i kjeller.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.
Innvendige vegger er påforet og isolert med mineralull.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk.
Adkomst til 2.etasje via tretrapp.



Tilstandsrapport



1 TO 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte gipsplater. Innfelt downlight i himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, opplegg for vaskemaskin, skuffer og vegghengt dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Rør og elarbeider utført av firma.
Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1:100 fall i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig banemembran under klemring.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandeblender, servant, glassdør, vegghengt dusj og veggmontert toalett.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

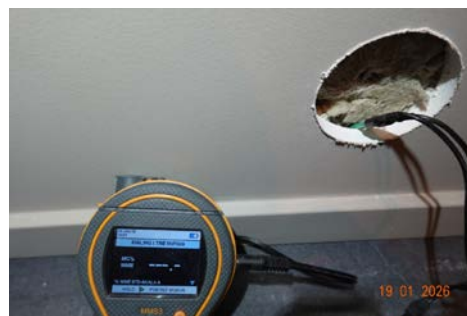
Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.

Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. Utført av: egeninnsats.

Rør og elarbeider utført av firma.

Ingen dokumentasjon.

Badet har ikke vært i bruk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Eier opplyser: Tatt bort ett vindu på bad og isolert/kledd igjen åpning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig banemembran under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte. Montert i 2025 av firma.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk, hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2025. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, ettgreps blandebatteri, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og kompositt kum.
Integrert kjø, frys, koketopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Montert nye vannledninger i 2025. Utført av: firma. Fremlagt faktura.
Fordelerstokk montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nye avløpsrør i 2025. Utført av: firma.
Stakeluke i kjeller.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft og varme i flere gulv.
Nyere varmepumpe. Montert av faglært.
Varmekabler i gulv i kjeller.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje og baderomsgulv i 2.etasje.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fast tilkoblet.



! TG IJ Andre installasjoner

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg på bad/vaskerom i kjeller.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré/gang i 1.etasje.
Skjult ledningsnett.

Smart styring på lys.

Nytt el.anlegg fra 2025.
Utført av faglært.

Gjenstående arbeider:
Mangler kursfortegnelse til sikringsskap. Blir påsatt før salg.

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.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremlagt samsvarserklæring fra 2026
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breenavsetning.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Overvannsrør for takrennedløp.
Eier opplyser:
Ny drenering og fuktsikring etablert i 2025. Utført av: firma.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

TG 1U Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1990

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Overflater med gipsplater.

Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med trefiberplater.

Vinduer med ettlags glass.

Montert el.billader.

Malt panelt ytterdør.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med betongtakstein.

Taket er ikke besikket på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Overbygget tak over inngang til garasje.

Innfelt downlight i gesims.

Vedlikehold og påkostninger. Opplyst av: eier.

Støpt ny plate i 2025. Utført av: egeninnsats.

Skiftet til leddport med motorstyring i 2025. Utført av: egeninnsats.

Montert el.billader. Utført av: firma i 2025.

Overflatebehandlet utvendig panel i 2025. Utført av: egeninnsats.

Montert gipsplater på overflater i 2025. Utført av: egeninnsats.

Avvik:

Noe svertesopp i undertak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60			60
1.etasje	62			62	37		62
2.etasje	55			55		12	67
SUM	177				37	12	189
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
1.etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Aralet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	August Berger Bjørnebye	Kunde
	Einar Gundersen Rognerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	601		0	1119.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Halvor Flodens veg 1

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: August Berger Bjørnebye

1/2 Hjemmelshaver: Einar Gundersen Rognerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Elverum sentrum ca. 3,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap
Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fremlagt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Fremlagt ferdigattest for riving av tilbygg mindre enn 50 kvm.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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."
- 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](#)

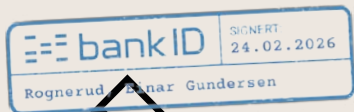
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/KI7359>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Einar Gundersen Rognerud

August Berger Bjernebye

Boligen

Halvor Flodens Veg 1

2407 Elverum

3420-28/601/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Flisriket AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran og flislegging Bad 1. og 2 etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: YC Amundrud AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblinger Rør.

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

♦ **Ja**

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

Faktura Flisriket AS

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Svertesopp på undertak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: System Tre AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte Knust glass i vindu.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny panel noen steder. Revet Carport. Takrenner vindskier. Veranda og balkong.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Støpt ny betongsåle oppå den gamle. Montert på takrenner til drenering. Ny garasjeport og kledd innvendig med Gips.

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

♦ Ja

Carporten som er revet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trond Holterud

Beskrivelse av arbeidet: Graving og avfallshåndtering.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Revet Carport/ tilbygg. Søknad til kommune og ferdigattest



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Vann i underetasje

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trond Holterud

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset. Koblet taknedløp i drenering

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging av underetasje

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

♦ Ja

Vann i underetasje

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trond Holterud

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og graving

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging underetasje

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trond Holterud

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Ja**

Fukt i underetasje

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Trond Holterud

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Riving og gjenoppbygging av underetasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: YC Amundrud AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørkoblinger

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør og trekking av rør i rør. Montering sanitær

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: YC Amundrud

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peiser.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arneberg & Lund Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Revet tilbygg/Carport. Bygget veranda

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søkt og godkjent ferdigattest

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

♦ **Ja**

Bygget om fra Bod til soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad om bruksendring i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hybel med egen inngangsdør og dør mellom delene

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Halvor Flodens veg 1 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Welhavens veg Linje B61, 812	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	4 min 0.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	9 min 4.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.7 km
Terningen Arena	9 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

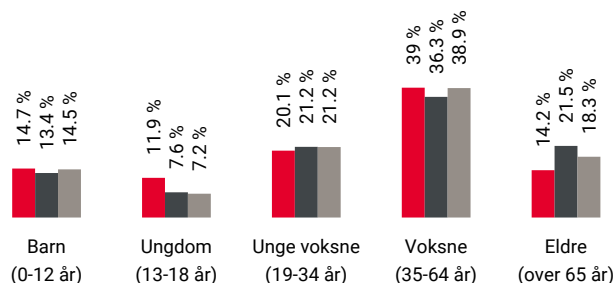
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	13 min 1.2 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



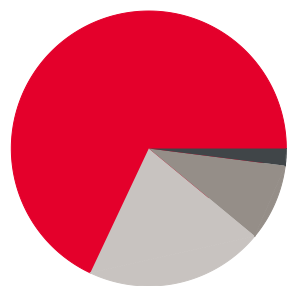
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
	Hanstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
	Feel24 Elverum	6 min
	Family Sports Club Elverum	7 min

Boligmasse



68% enebolig
2% rekkehus
9% blokk
21% annet

«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

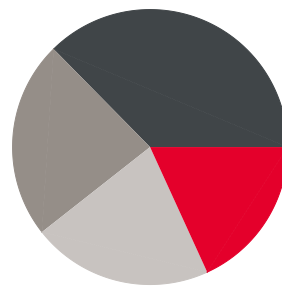
6 min



Boots apotek Kremmertorget

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



18% i barnehagealder
37% 6-12 år
23% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



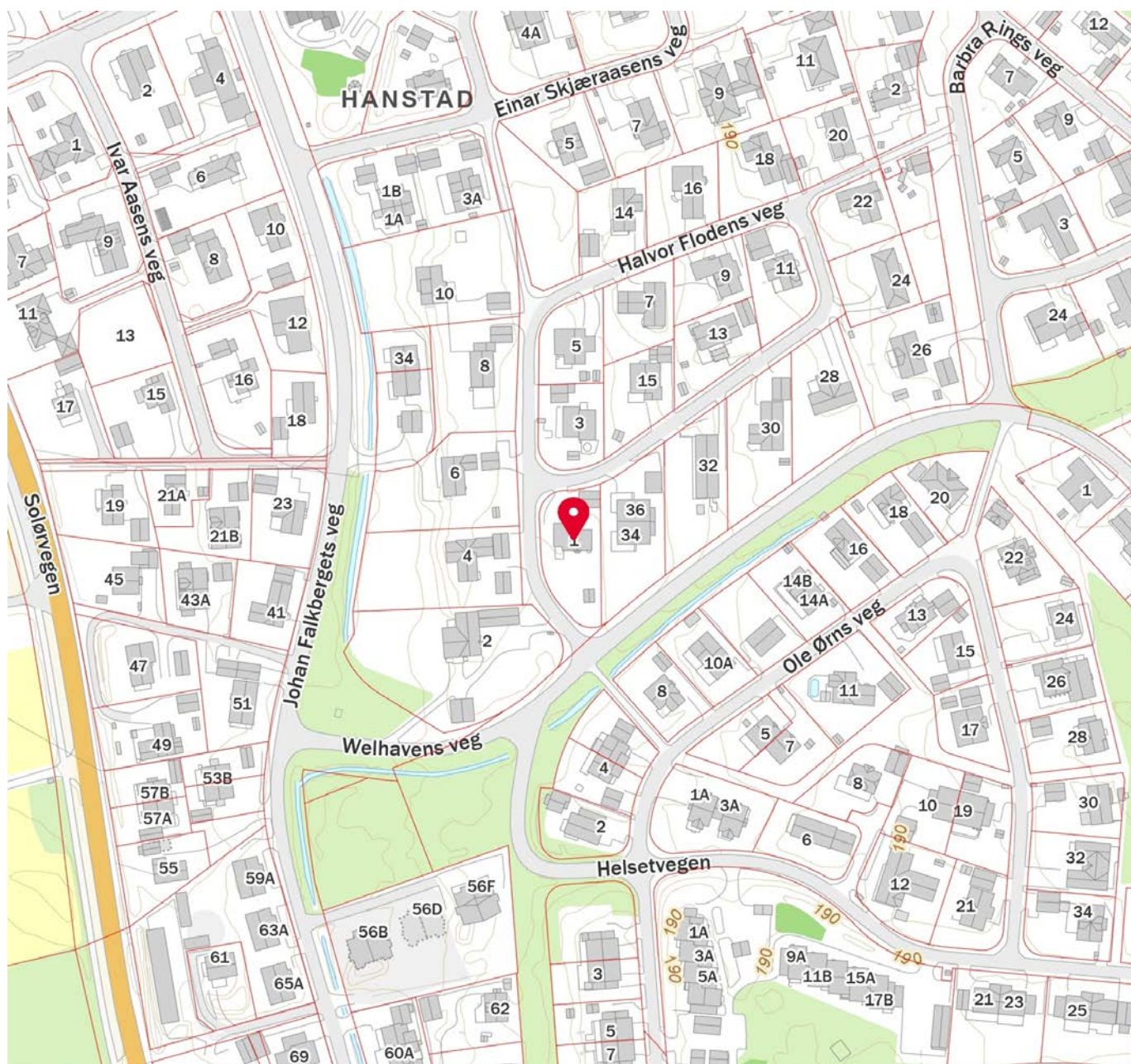
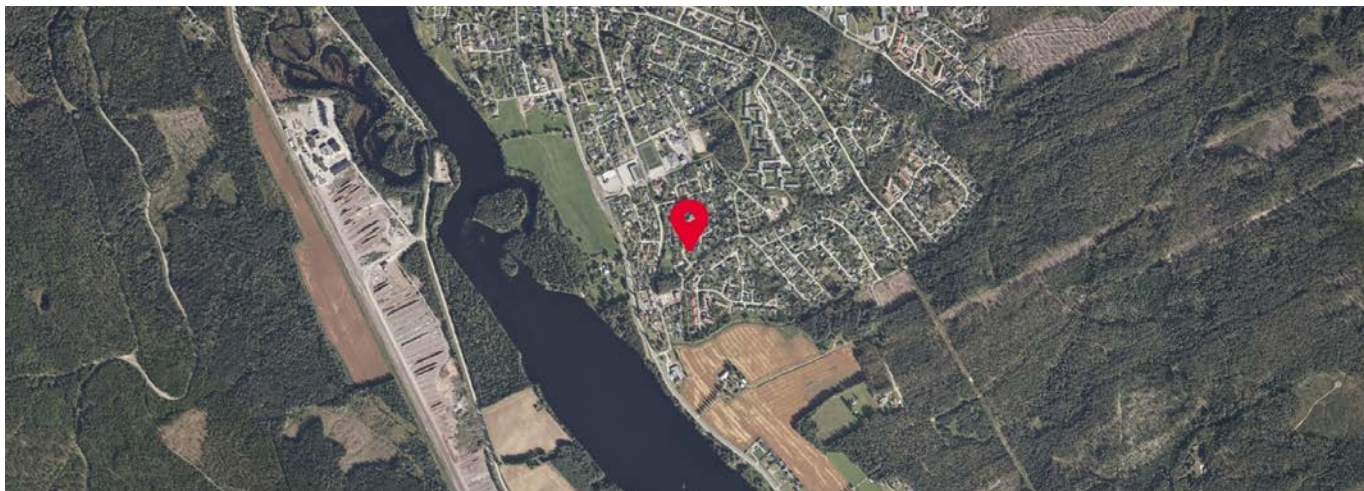
0%

45%

Hanstad syd
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Halvor Flodens veg 1
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre