



aktiv.

Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM

**Påbegynt rehabilitering av
enebolig m/nytt tilbygg fra 2024
Familievennlig planløsning i
veletablert boligområde.**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 350,-
Total ink omk.: Kr 5 126 350,-
Selger: Elisabeth Møller

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 176/176 kvm
Tomtstr.: 797.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 583
Oppdragsnr.: 1205250308

Skap din drømmebolig!

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Olaf Aakranns veg 25. Eiendommen har fin beliggenhet i blindvei i et veletablert boligområde på Silkosfeltet. Boligen ligger ca. 1,5 km fra Elverum sentrum hvor du finner kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kafeer/restauranter og øvrige servicetilbud. Det er flere barnehager i nærområde samt kort vei til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk er kun 700 m fra eiendommen.

Eneboligen er påbegynt renoverert og har nytt tilbygg fra 2024. Så godt som alt er revet med unntak av vegger av Siporex. Kledning, tak, vinduer er på plass. Innvendig e rominndelingen påbegynt og det er reist stendere. Boligen er innredet med 2 flislagte baderom med vaskerom i tilknytning til hovedbad.

Her er det stort potensial for å skape nettopp din drømmebolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	30
Tilstandsrapport	35
Byggetillatelse for rehabilitering til- og påbygg enebolig.	64
Plantegning 1. etasje	68
Plantegning 2. etasje	69
Matrikkelrapport	70
Tilknytning offentlig vei, vann og avløp.	74
Planopplysninger	75
Kommuneplankart	77
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 m² Tiltent planløsning: Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod

2. etasje

BRA-i: 45 m² Tiltent planløsning: Trapperom, soverom, loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 196 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti med ca 4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

797.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har omkransende plenareal med solrike uteplass med utgang fra kjøkken og stue. Inngangspartiet er overbygget med moderne spilevegg beskyttende for vær og vind. Det er avsatt plass til fremtidig carport, ellers flere biloppstillingsplasser på egen gårds plass.

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i et etablert boligområde i Silkosfeltet, ca. 1,5 km fra Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, cafeer/restauranter og alle øvrige servicetilbud. Med Svartholtet like ovenfor skal det ikke stå på turmuligheter. Her finner du fine tur- og rekreasjonstier for både store og små. Svartholtet har kilometervis av preparerte skiløyper på vinterstid hvor den mest populære familieturen går til Svenkerudvollen med servering i helgene. Ellers i året finner du milevis med stier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er heller ikke lang. Her kan du benytte deg av Elverums flotte tursti langs elven eller gå inn på museet som har aktiviteter for liten og stor gjennom hele året. Det er flere barnehager i nærheten og det er kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger bare ca. 700 meter fra eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag.

Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk.

Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd.
Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025.
Terrasser ikke etablert.
Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

Innhold

1.etg: Tiltent planløsning: Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod
2.etg: Tiltent planløsning: Trapperom, soverom, loftstue

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

For å ivareta personsikkerheten må terrassedøren sikres inntil terrasse og rekkverk er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør ved stue bør sikres midlertidig, og rekkverk må monteres så snart terrassen er etablert for å ivareta personsikkerheten og hindre fallulykker.

Kostnadsestimat for å etablere ordinære terrasser tilknyttet stue og kjøkken, samt terrengtrapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for å ferdigstille boligens overflater med ordinært parkettgulv. Vegger og himlinger med malte plater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Innkledd pipevange mot delevegg til baderom, synlig del av påføring med Lecablokk.

Tilstøtende baderomsvegg er utført med bindingsverk og Litex-plater.

Røykgasskanalen har en utradisjonell dimensjon.

Den kontrollerte delen av sotlukekammeret og røykgasskanalen fremstår med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utradisjonell dimensjon på røykgasskanalen kan medføre utfordringer ved eventuell fremtidig rehabilitering av skorsteinen med standard pipeforingsprodukter. Avvik fra forskriftens krav om at fire sider av skorsteinen skal være tilgjengelig for visuell kontroll bør avklares med det kommunale feiervesenet, for å unngå risiko for skjulte skader eller mangler som kan påvirke brann sikkerheten. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brann sikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innredninger av organisk materiale har lokale råteskader. Årsaken vurderes å være mangelfull ventilasjon og fuktopptrekk via gulvstøp. Det påviste omfanget anses som begrenset, sett i lys av innredningenes alder og kjellerens tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det anbefales å fjerne innredninger av organisk materiale for å hindre videre utvikling av fuktrelaterte følgeskader som kan påvirke boligens innemiljø negativt.

Kostnadsestimatet gjelder kun for fjerning av organiske innredninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Boligen har ikke vært i ordinær bruk siden renovering og etablering av tilbygg. Det er

ikke registrert følgeskader som kan knyttes til mangelfull ventilasjon i de etablerte konstruksjonene. Planlagt utførelse av boligventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Aktive lufterutiner må påberegnes må påregnes ved ordinær brukssituasjon. Omfang etter brukerrelatert fukttillskudd og temperaturforhold. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Det er ikke kjent om det foreligger krav om boligventilasjon etter TEK17 forbundet med byggetillatelsen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja Ingen brannslukningsapparat. Ingen røykvarslere. Boligen var ikke bebodd ved befaringen.

Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja. Ingen monterte røykvarslere.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverkssikring ved markant mangler, krav 90 cm over terrengnivå. Murkonstruksjon med diverse skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Rekkverk må etableres langs murkanter. Utbedringsbehov ved murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkken med integrerte hvitevarer etter dagens standard for nybygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner.

Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstilling av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner.

Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstilling av baderommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider på vegger og himling. Vann- og elektroinstallasjoner ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstilling av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappfolie på takoverbygg ved inngangsparti har enkelte buler og limslipp fra underlaget. Tekkeduk har eksponert klebesone ved deler av oppbrettet mot gesims.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er avvik:

Nedløp med utkast til terreng. Mangelfull innfesting av nedløp ved hjørnet mot nordøst.

Nedløp/utkast ved gavl mot syd er plassert for nært terreng. Nedløpene må justeres i henhold til nytt terrengnivå i forbindelse med ferdigstilling av gårdsplass. Utett gjæring ved beslag over gesimshjørne mot nordøst. Gesimsbeslag har enkelte deformasjoner og lokalt omfang med ufagmessig utførelse.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister. Provisorisk ytterdør til kjeller med skjevheter og fuktrelaterte skader (TG 3).

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Murkonstruksjon med diverse skader. Trappeløp uten rekkverk/handløper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt område av Siporex-dekket har noe bevegelse ved belastning.

Siporex-elementene med lokale skader som er synlige fra kjellerrom. Påvist omfang vurderes til ikke å medføre byggteknisk forringelse av betydning. Ingen målinger av høydeavvik siden ferdige overflater ikke er etablert.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger

i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Lokale avskallinger i Siporex-dekket. Det påviste omfanget vurderes uten bygningsteknisk forringelse av betydning.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen vurderes som provisorisk i forbindelse med byggeprosessen.

Inntrinn med skjevheter og diverse knirk.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var uten vanntrykk ved befaringen. Alle vannlåser var tørre, ingen registret lukt som kan settes i sammenheng med evt. feil på etablerte avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja El-anlegget er ikke ferdigstilt. Gjenstående arbeid med montering av sikringer, kontakter, brytere osv. Trekkerør og veggbokser fremstår som tilnærmet ferdigstilt.

El-skap montert i bod 1.etasje. Kostnadsestimat for ferdigstilling av elektriskanlegg i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Krypkjeller og etablert kjeller med lokale følgeskader som kan settes i sammenheng med fuktpåvirkning via terreng og grunne, begrenset omfang alder og konstruksjon tatt i betraktning. .

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre murflater med noe saltutslag. ingen registrerte sprekker eller øvrige feil/mangler av betydning. Eksponert isopor utenfor grunnmurer ved tilbygg, terreng tilknyttet gårs plass er ikke ferdigstilt. Eksponert isopor vil forringes hvis denne utsettes for sollys. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av takvann ført til terreng med fall mot grunn/ringmurer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Bolig med avstengt vann ved befaringen. Vanntrykk og kapasitet, samt avløpets funksjon ikke kontrollert ved befaringen. Bunn- og stikkledning for avløp sannsynlig med sement- og soilrør hvis byggeåret legges til grunn.

Anlegget er 57 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

På egen gårds plass. Mulighet for carport. (Kan settes opp med enkel melding - ref.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er lagt gulvvarme i begge baderom samt vaskerom i 1.etasje. Montert varmepumpe i stuedel. Mulighet for ildsted (rehabilitert pipe godkjent av Feiervesenet, Elverum Kommune ifbm. rehabiliteringen)

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 21 553

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing/tilsyn samt grunngebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 6 915,- i 2025. Eiendomsskatten er summert inn i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 732 701

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 930 804

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, evt. veilag/velforening, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 583 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/31/583:

06.12.1969 - Dokumentnr: 6050 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3420 Gnr:31 Bnr:474

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271858 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0427 Gnr:31 Bnr:583

07.07.1970 - Dokumentnr: 3100 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3420 Gnr:31 Bnr:591

Rett til Silkosfeltet friareal nr. I med 1/12 del i henhold til festekontrakten §8d

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Av matrikkelrapport levert av kommunen fremgår det at eneboligen ble tatt i bruk 15.06.1968 og at det er reistret endret bygningsdata 20.03.2024. Det er videre registrert tilbygg tatt i bruk 15.12.1975, ca. 25 kvm.

Det foreligger byggetillatelse for rehabilitering samt til- og påbygg enebolig - Olaf Aakranns veg 25. Byggetillatelsen omfatter Riving av eksisterende tilbygg og gjenfylling av kjeller samt rehabilitering og til- og påbygg enebolig iht søknad med vedlegg mottatt 30.10.2023 og 15.03.2024, herunder revidert situasjonsplan datert 03.11.2023 og tegninger datert 10.10.2023. Vedlagt i salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Eiendom med adkomst fra privat vei tilknyttet kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2018006

Navn Kommunedelplan for Elverum byområde

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 28.08.2019

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1337/Bestemmelserbyomr%c3%a5det vedtatt 28.08.2019.pdf](https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1337/Bestemmelserbyomr%c3%a5det%20vedtatt%2028.08.2019.pdf)

Delarealer

Delareal: 798 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Id 18

Navn Grønlia t.o.m. Silkoset

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05.12.1966

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2269/Best000018.pdf>
- [https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2271/Bestemmelserbyomr%c3%a5det.pdf](https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2271/Bestemmelserbyomr%c3%a5det%20vedtatt%2005.12.1966.pdf)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 145 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 350

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

55 000 Provisjon

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler bistås av

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Oppdragstaker

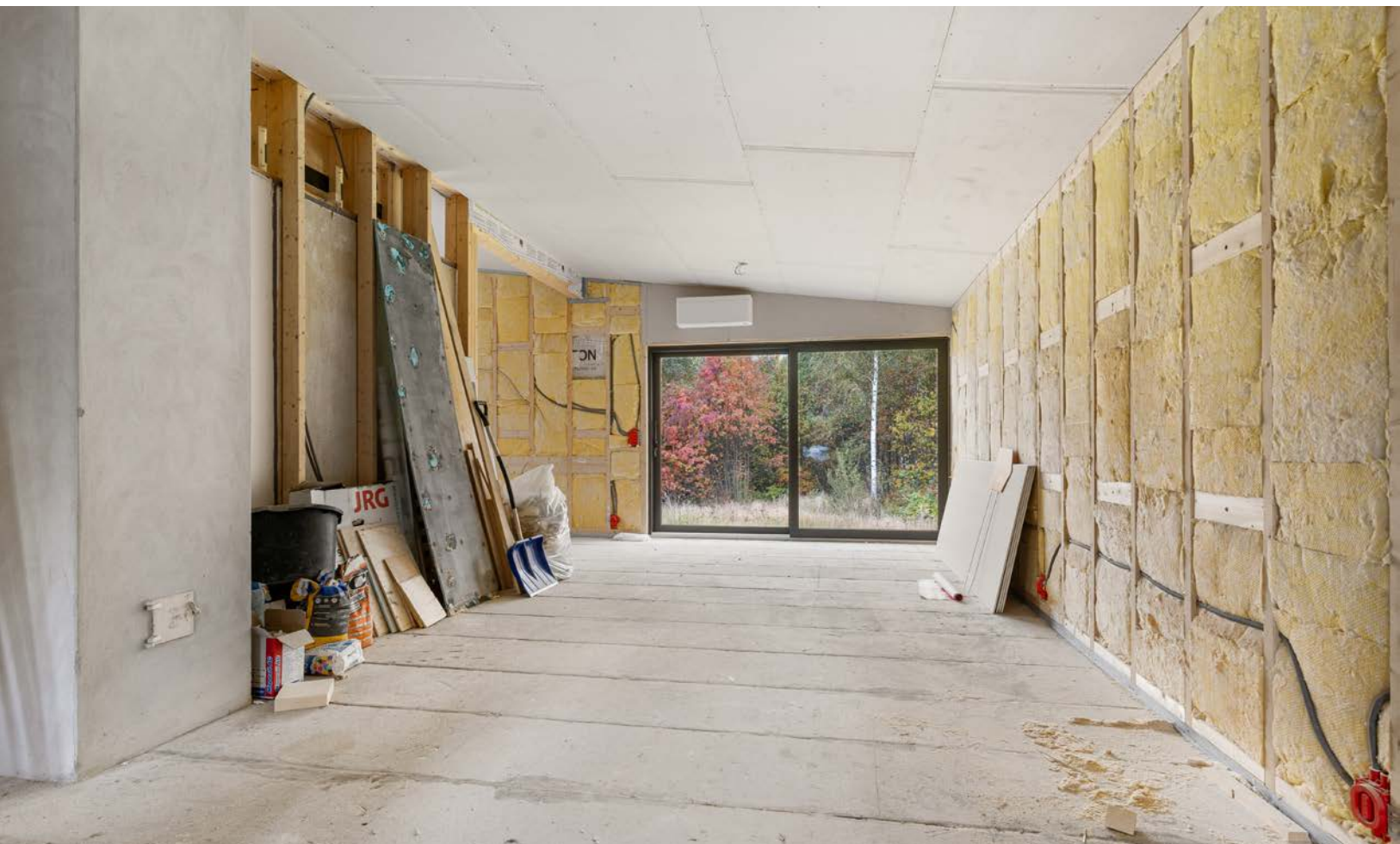
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

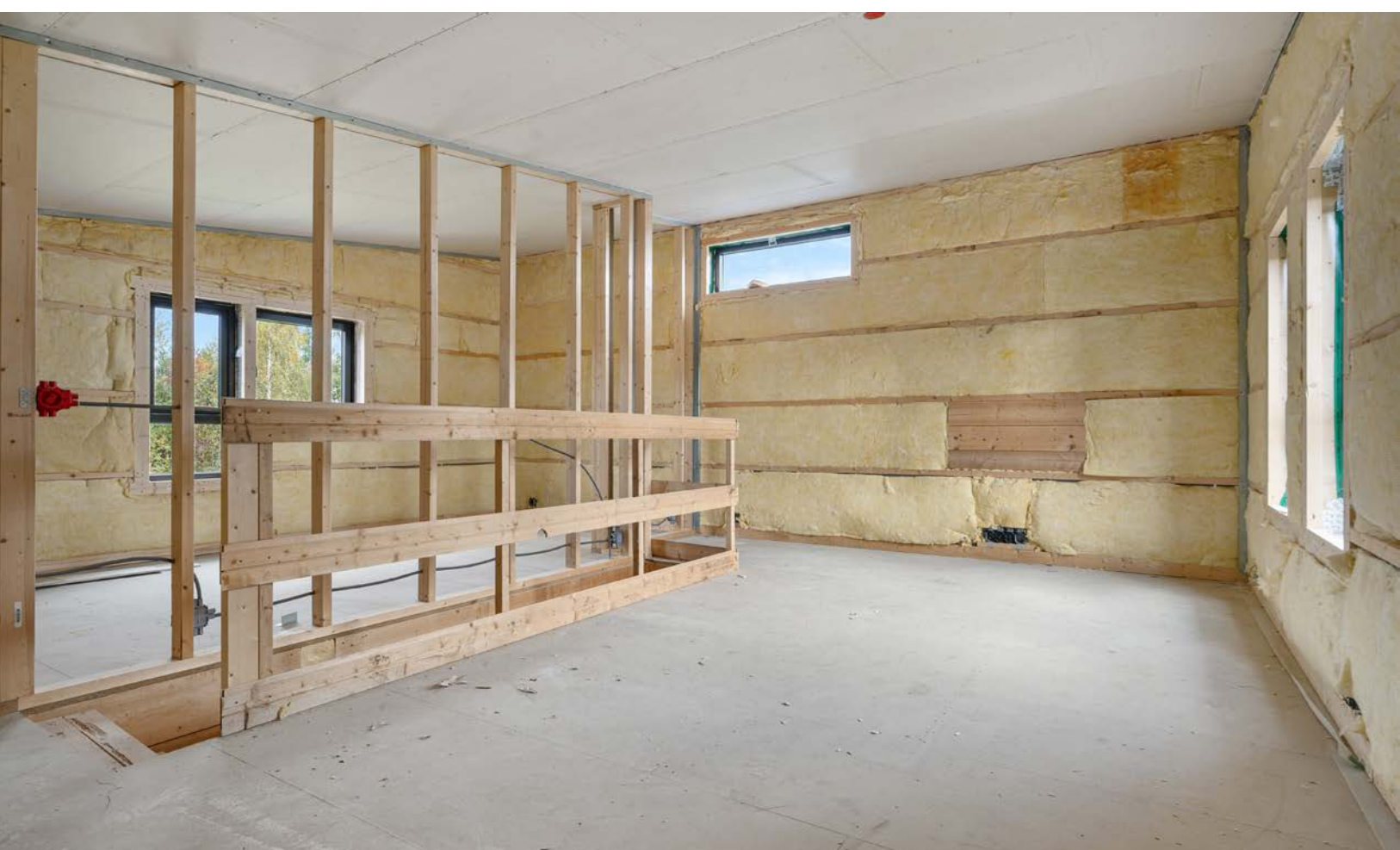
Salgsoppgavedato

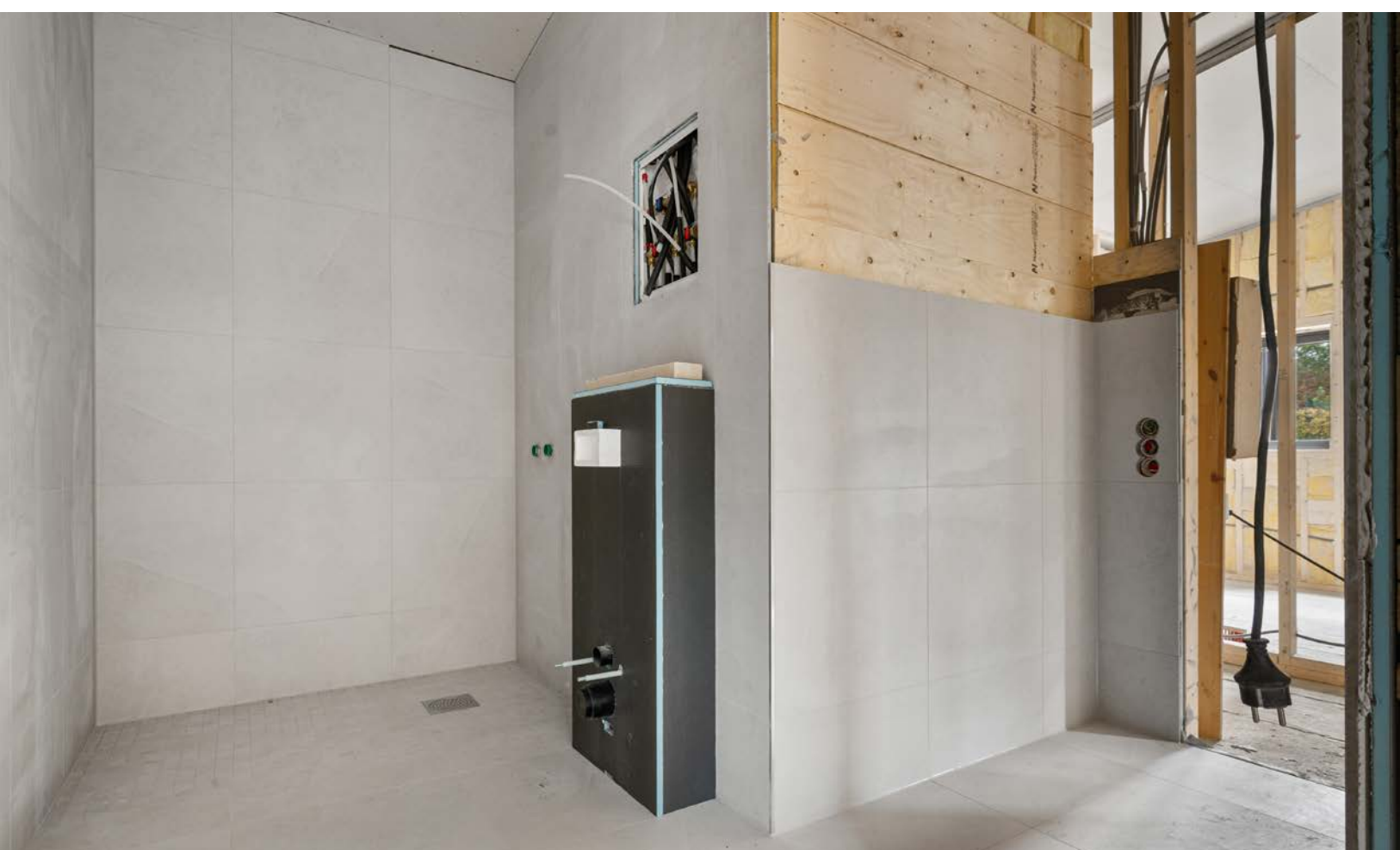
18.10.2025











Nabolagsprofil

Olaf Aakranns veg 25 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Mastmovegen 41 Linje B61, 812	6 min 0.5 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 3.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	17 min 1.5 km
Terningen Arena	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

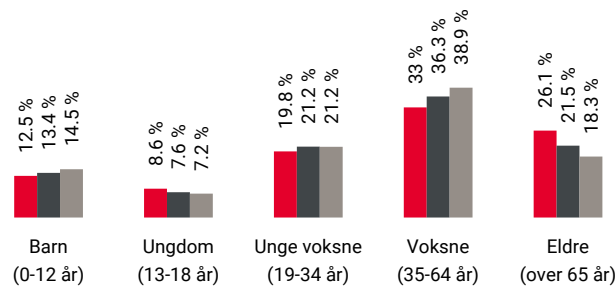
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min 0.7 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	8 min 0.7 km
Meny Elverum	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Finne grønnsv ball-løkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Mastmoen ball-løkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Feel24 Elverum	20 min	🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	21 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

18 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



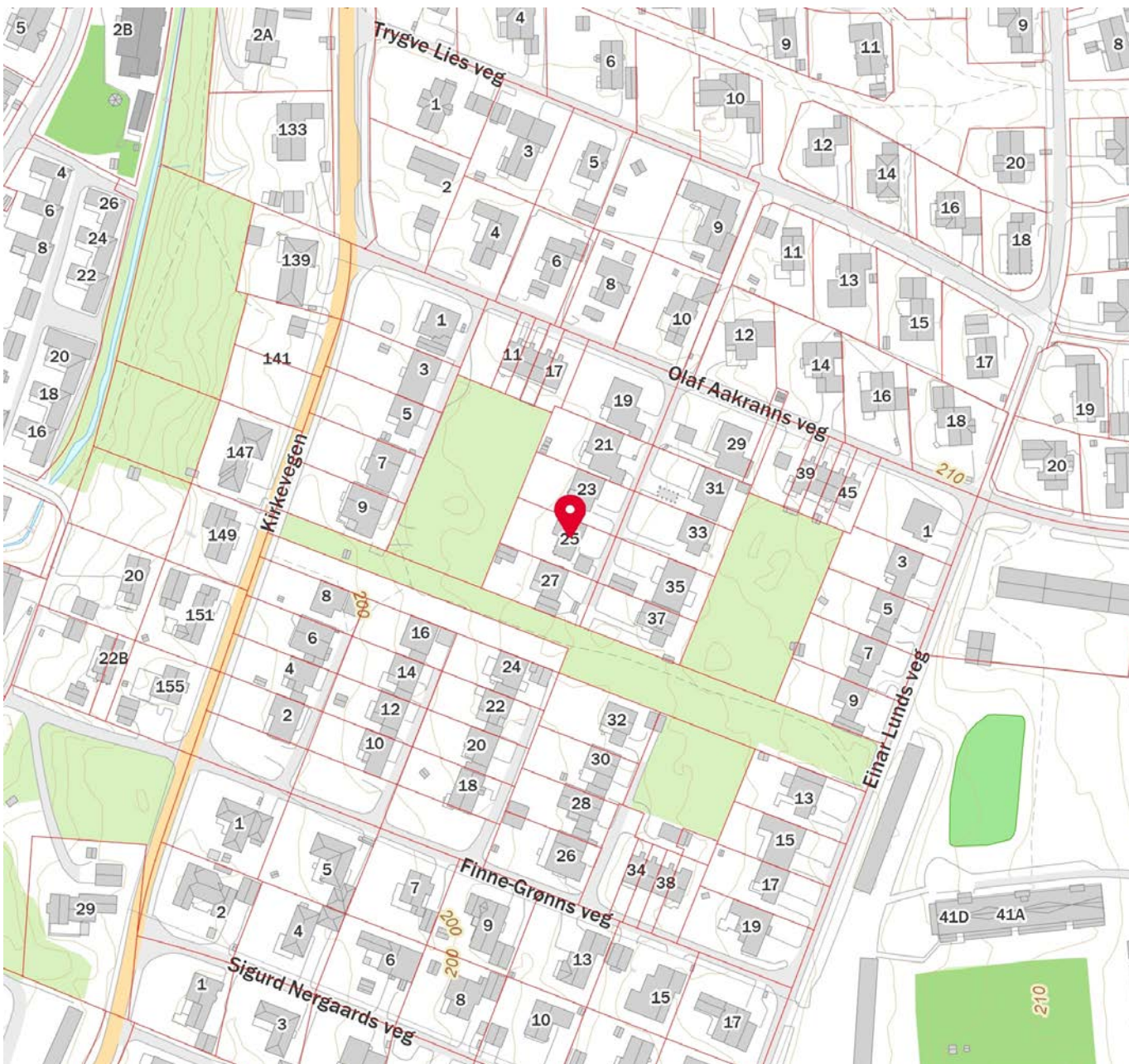
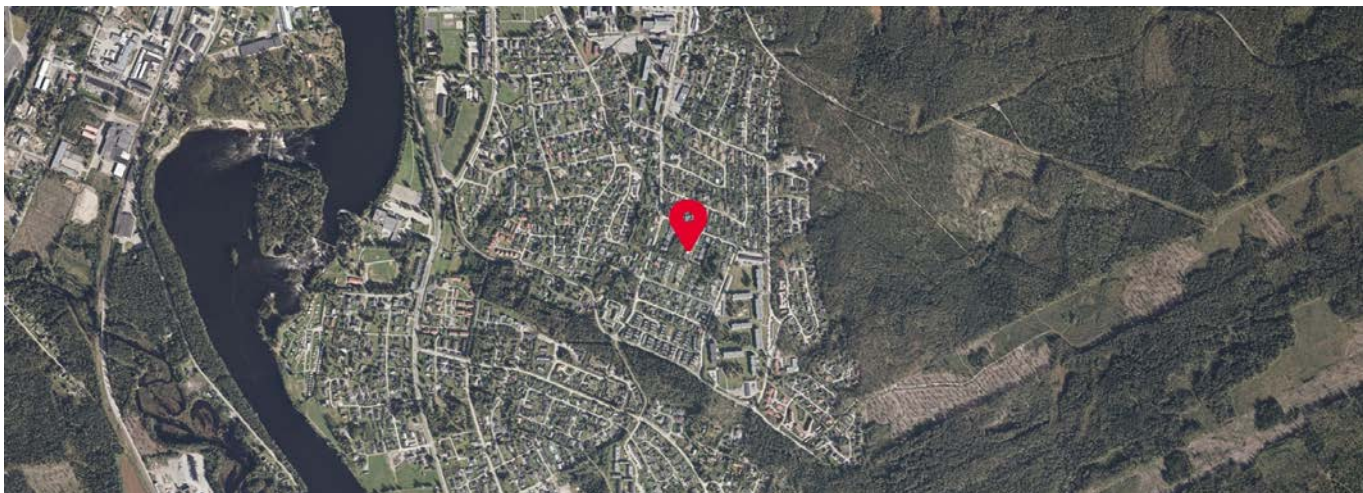
0%

45%

Fjeldsetlia
Elverum
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250308	

Selger 1 navn
Elisabeth Møller

Gateadresse	
Olaf Aakranns veg 25	

Poststed	Postnr
ELVERUM	2414

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250308

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Under rehabilitering. Ikke ferdigstilt
Arbeid utført av	Adam Rochen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørøpplagg, sluk og membran er skiftet.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt ihht Byggesøknad Elverum Kommune
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rørøpplagg er skiftet
Arbeid utført av	YCAmundrud AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Henviser til Tilstandsrapport ved el anlegg. Henviser til Elverum Kommune vedr godkjent sanering.
Arbeid utført av	Løten Elektro AS, samt parafintank og parafinovn er sanert og fjernet av Arnkvern AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitert takkonstruksjon, etterisolert med ny kledning og nye vinduer
Arbeid utført av	Byggmester Sebastian Møller AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt tilbygg ihht Byggesøknad
-------------	-------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent Byggesøknad i Elverum Kommune
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mangler Ferdigattest og Brukstillatelse. Pålegg om takstige fra Feiervesenet Elverum Kommune.
-------------	---

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mangler Ferdigattest og Brukstillatelse
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Henviser til tilstandsrapport
-------------	-------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Felles privat veiadkomst for flere boligeiendommer, tilknyttet kommunal vei. Det er utarbeidet kostnadsnøkkel for fordeling av brøyte - og vedlikeholdskostnader.
-------------	---

Document reference: 1205250308

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250308

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Ween Møller	080774ce9407bb22a757 49952a3712afb8ac9859	17.10.2025 16:30:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250308

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 583

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2407

Referansenummer: KE3977

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag. Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påføringer isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025. Terrasser ikke etablert. Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørbord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Sistene for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2

Baderom under oppføring. Gulv med fliser, dusjsone med mosaikkfliser. Ferdigstilte vegger med fliser. Opplegg for servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for mekanisk punktavtrekk, avtrekkskanal ført via gang og soverom til yttervegg ved inngangsparti. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk, membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el-installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert.

Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskasse med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

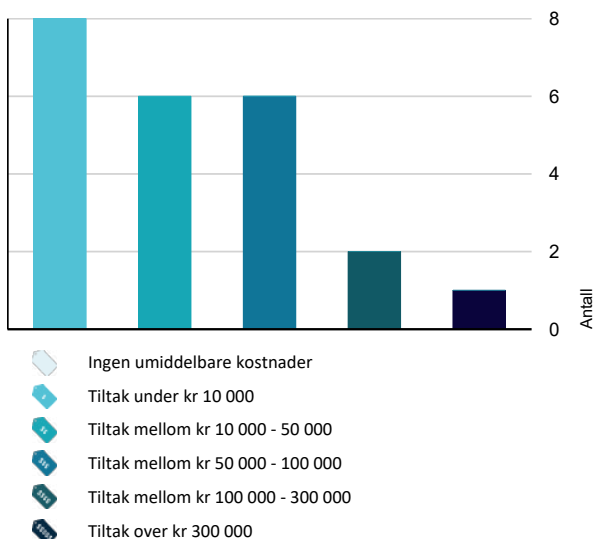
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Opplyst byggeår 1968

Anvendelse

Boligformål

Standard

Pågående bygningsarbeider. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Pågående bygningsarbeider. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Tilbygg mot syd med 1. og 2.etasje, opprinnelig bygningsmasse med kjeller og 1.etasje/garasje er revet. Tilbygg under oppføring.
2024	Ombygging	Renovering med ny rominndeling, samt ny takkonstruksjon, etterisolering av vegger og nye fasader. 2 nye badrom. Opprinnelig bolig under renovering/oppgradering.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtetekking. Gesimsr med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappfolie på takoverbygg ved inngangsparti har enkelte buler og limslipp fra underlaget. Tekkeduk har eksponert klebesone ved deler av oppbrettet mot gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anførte forhold vurderes uten teknisk forringelse av betydning.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Utevendige nedløp med utkast direkte til terreng. Gesims og vannbrett med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det er avvik:

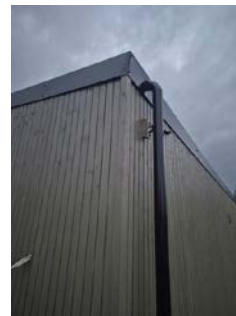
Nedløp med utkast til terreng. Mangelfull innfesting av nedløp ved hjørnet mot nordøst. Nedløp/utkast ved gavl mot syd er plassert for nært terreng. Nedløpene må justeres i henhold til nytt terrengnivå i forbindelse med ferdigstillelse av gårds plass. Utett gjæring ved beslag over gesimshjørne mot nordøst. Gesimsbeslag har enkelte deformasjoner og lokalt omfang med ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Nedløpene bør justeres og festes korrekt, og beslagene utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Utette gjæringer og deformasjoner i beslag må utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



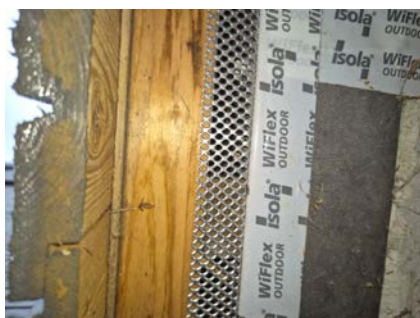
! TG 1 Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påføringer isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk.

Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd.

Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025.

Tilstandsrapport



Påforde siporex-vegger ved opprinnelig bolig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakskonstruksjoner uten loftsrom. Luftespalte etablert over vindspærreduk og taktro. Konstruksjon isolert med innblåst mineralull.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Malte omrammingsbord. Gjenstående arbeid med utforinger og karmklister.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmklister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstilling av utforinger og innvendig listverk ved vindussmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Provisorisk ytterdør av eldre dato. 2-fløyet terrassedør ved kjøkken, stue med skyvedør. Terrassedører med isolerglass montert 2024. Ytterdør til kjeller med enkel tredør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmklister. Provisorisk ytterdør til kjeller med skjevhet og fuktrelaterte skader (TG 3).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ny ytterdør, samt ferdigstilling av utforinger og innvendig listverk ved dørsmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser ikke etablert.

Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

For å ivareta personsikkerheten må terrassedøren sikres inntil terrasse og rekkverk er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør ved stue bør sikres midlertidig, og rekkverk må monteres så snart terrassen er etablert for å ivareta personsikkerheten og hindre fallulykker. Kostnadsestimat for å etablere ordinære terrasser tilknyttet stue og kjøkken, samt terrengtrapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trappeløp til kjeller. Betongtrapp fra byggeåret. Trapp uten rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Murkonstruksjon med diverse skader. Trappeløp uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Trapp uten rekkverk/håndløper, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk eller håndløper monteres.



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Med unntak av badetrom er ingen overflater er ferdigstilt. Gulvflater med Siporex og grovstøp. Vegger med åpent bindingsverk. Himlinger med ubehandlede gipsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for å ferdigstille boligens overflater med ordinært parkettgulv. Vegger og himlinger med malte plater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bygning med Siporex-dekke over kjeller/krypkjeller. Tilbygg med støpt plate på mark. Etasjeskille mot 2. etasje med trebjelkelag, midtbæringer med metalldragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt område av Siporex-dekket har noe bevegelse ved belastning. Siporex-elementene med lokale skader som er synlige fra kjellerrom. Påvist omfang vurderes til ikke å medføre byggtknisk forringelse av betydning. Ingen målinger av høydeavvik siden ferdige overflater ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bevegelse i Siporex-elementet kan skyldes setningsavvik/bevegelser i underliggende lettvegg i kjeller. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for ytterligere bevegelser eller skader i dekket over tid. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Radon

Enebolig med 1. og 2. etasje. Opprinnelig del av boligen med kjeller/krypkjeller fra 1968. Tilbygg med støpt plate på mark, ukjent vedrørende evt radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Kostnadsestimat kun for radonmåling med sporfilm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret 1968. Synlige vanger i 1. etasje med eldre pussbehandling. Helbeslått pipe over tak. Sotluke i stue. Innkledd pipevange/krage mot baderom utført med Leca. Ingen etablerte ildsteder. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Innkledd pipevange mot delevegg til baderom, synlig del av påføring med Lecablokk. Tilstøtende baderomsvegg er utført med bindingsverk og Litex-plater. Røykgasskanalen har en utradisjonell dimensjon. Den kontrollerte delen av sotlukekammeret og røykgasskanalen fremstår med generelt liten slitasje og grad av tatt i betraktning. Utførelse med påføringer, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpipe hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftkanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftkanal).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utradisjonell dimensjon på røykgasskanalen kan medføre utfordringer ved eventuell fremtidig rehabilitering av skorsteinen med standard pipeforingsprodukter. Avvik fra forskriftens krav om at fire sider av skorsteinen skal være tilgjengelig for visuell kontroll bør avklares med det kommunale feiervesenet, for å unngå risiko for skjulte skader eller mangler som kan påvirke brannsikkerheten. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerbod med utvendig adkomst. Kjellerlokaler innredet med 2 stk boder uten målbart bruksareal grunnet lave himlingshøyder. Etablert gulv med støpt plate og sand. Vegger med betong. Delevegg i Lecablokk. Himling med Siporex-dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innredninger av organisk materiale har lokale råteskader. Årsaken vurderes å være mangelfull ventilasjon og fuktopptrekk via gulvstøp. Det påviste omfanget anses som begrenset, sett i lys av innredningenes alder og kjellerens tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det anbefales å fjerne innredninger av organisk materiale for å hindre videre utvikling av fuktrelaterede følgeskader som kan påvirke boligens innemiljø negativt. Kostnadsestimatet gjelder kun for fjerning av organiske innredninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under deler av opprinnelig bygning. Adkomst via åpning i ringmur fra kjeller. Grunne med stedlige jordmasser av høy sandsortering. Lufting via ventil i ringmur, samt via kjeller med utett inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.

Lokale avskallinger i Siporex-dekket. Det påviste omfanget vurderes uten bygningsteknisk forringelse av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av krypkjelleren for å avdekke eventuelle endringer eller forverring av skader. Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da slike miljøer ofte har økt risiko for angrep. Det må påregnes et fuktmiljø i krypkjelleren, og det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere skader kan oppstå over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Provisorisk byggetrapp mellom 1. og 2. etasje. Opplegg for rettløpet trapp med handløpere på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen vurderes som provisorisk i forbindelse med byggeprosessen. Innrinn med skjevheter og diverse knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av ordinær tretrapp med lukkede opptrinn og handløpere på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Ingen innvendige karmers/terskel eller dørblad.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen innvendige karmers/terskel eller dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for montering av komplette dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Sistene for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner. Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstilling av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TO 3 Generell

Baderom under oppføring. Gulv med fliser, dusjsone med mosaikk-fliser. Ferdigstilte vegger med fliser. Opplegg for servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for mekanisk punktavtrekk, avtrekkskanal ført via gang og soverom til yttervegg ved inngangsparti. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk, membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner. Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstilling av baderommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider på vegger og himling. Vann- og elektroinstallasjoner ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstilling av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el-installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert. Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkken med integrerte hvitevarer etter dagens standard for nybygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator og avtrekkskanal er ikke montert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bolig uten vanntrykk ved befaringen. Stoppekan plassert i krypkjeller. Vannfordeling til baderom, vaskerom og kjøkken med rør-i-rørsystem. Fordelerskap plassert på hovedbaderom og vaskerom. Overløp fra fordelingsskap på vaskerom ført til gulv med sluk. Overløp fra fordelerskap på baderom med ukjent utførelse. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen etablerte tappepunkter. Trykktest og lekkasjesøk ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for ferdigstilling av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC og PP-plast. installasjoner fra 2024 og 2025. Ukjent utførelse av evt. lufting av kloakk. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var uten vanntrykk ved befaringen. Alle vannlåser var tørre, ingen registret lukt som kan settes i sammenheng med evt. feil på etablerte avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Kostnadsestimat for ferdigstilling av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Enebolig oppført 1968, tilbygg fra 2024. Opplegg for mekanisk avtrekk på baderom. Øvrige rom med lufting via åpen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Boligen har ikke vært i ordinær bruk siden renovering og etablering av tilbygg. Det er ikke registrert følgeskader som kan knyttes til mangelfull ventilasjon i de etablerte konstruksjonene. Planlagt utførelse av boligventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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

Aktive luf rutiner må påberegnes må påregnes ved ordinær brukssituasjon. Omfang etter brukerrelatert fuktilskudd og temperaturforhold. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Det er ikke kjent om det foreligger krav om boligventilasjon etter TEK17 forbundet med byggetillatelsen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskase med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringsskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Anlegg som helhet vurdert fra 2024. El-anlegg ikke ferdigstilt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Nye installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet. Samsvarserklæringer ved ferdigstillelse må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
El-anlegg ikke ferdigstilt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent El-anlegg ikke ferdigstilt.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nye el-installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet.

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, jmfør 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?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget er ikke ferdigstilt. Gjenstående arbeid med montering av sikringer, kontakter, brytere osv. Trekkerør og veggbokser fremstår som tilnærmet ferdigstilt. El-skap montert i bod 1.etasje. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av elektriskanlegg i boligen.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med 1. og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen brannslukningsapparat. Ingen røykvarslere. boligen var ikke bebodd ved befaringen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen monterte røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Ingen monterte røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

byggegrunn med stedlige jordmasser med høy sandsortering.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp uten etablert drenering. Takvann ført direkte til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Krypkjeller og etablert kjeller med lokale følgeskader som kan settes i sammenheng med fuktpåvirkning via terreng og grunne, begrenset omfang alder og konstruksjon tatt i betraktning. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke tilfredsstillende fall på terrenget fra grunn- og ringmur. Deler av terrenget mot nord og øst vil kunne gi økt vanntrykk mot grunn- og ringmur. Terrenget er lavere og faller mot muren. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Anbefaling å lede takvann via drenerør til lavereliggende terreng.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunn/ringmur opprinnelig del med plasstøpt betong. Grunnmur ved tilbygg fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurelementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Tilbygg med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre. Begrenset besiktigelse grunnet kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre murflater med noe saltutslag. Ingen registrerte sprekker eller øvrige feil/mangler av betydning. Ekspontert isopor utenfor grunnmur ved tilbygg, terreng tilknyttet gårs plass er ikke ferdigstilt. Ekspontert isopor vil forringes hvis denne utsettes for sollys. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tildekking av ekspontert EPS-plater bør utføres for å hindre forringelse som følge av sollys og værpåkjenninger. Videre bør terreng rundt gårdsplass ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av grunnmuren og fundamentene, og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Grunnmur som var tildet eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



1 TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong ved utvendig kjellernedgang. Uten rekkverkssikring ved terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverkssikring ved markant mangler, krav 90 cm over terrengnivå. Murkonstruksjon med diverse skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må etableres langs murkanter. Utbedringsbehov ved murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Terrengforhold

Vestvendt svakt hellende tomt med etablerte flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av takvann ført til terreng med fall mot grunn/ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Bolig med avstengt vann ved befaringen. Vanntrykk og kapasitet, samt avløpets funksjon ikke kontrollert ved befaringen. Bunn- og stikkledning for avløp sannsynlig med sement- og soilrør hvis byggeåret legges til grunn. Anlegget er 57 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetalblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Kontor, Entré, Gang, 5 Soverom, Bod, Trapperom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk nær Elverum sentrum. Det er omsatt flere eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten. Gjenstående utomhusarbeider.

Det oppnås fortsatt gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bureiservegen 25 ,2407 ELVERUM 199 m² 2006 4 sov	10-09-2025	6 490 000	7 200 000		7 200 000	35 294
2 Fjeldsetvegen 11A ,2414 ELVERUM 154 m² 1997 4 sov	18-09-2025	4 200 000	3 975 000		3 975 000	27 797
3 Solvegen 10 ,2414 ELVERUM 140 m² 1958 4 sov	04-10-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	27 244
4 Chr. Michelsens veg 7A ,2414 ELVERUM 145 m² 1973 3 sov	09-02-2025	3 690 000	3 500 000		3 500 000	23 026
5 Mikkjel Fønhus veg 1 ,2407 ELVERUM 175 m² 1983 4 sov	10-02-2025	3 790 000	3 500 000		3 500 000	18 421
6 Johan Nygaardsvolds veg 9 ,2414 ELVERUM 168 m² 1972 4 sov	22-08-2024	3 950 000	4 180 000		4 180 000	17 863
7 Mastmovegen 32 ,2414 ELVERUM 175 m² 1972 3 sov	15-10-2024	3 550 000	3 200 000		3 200 000	17 486
8 Mastmovegen 5 ,2414 ELVERUM 150 m² 1972 4 sov	18-12-2024	2 750 000	2 720 000		2 720 000	16 386

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	10 200
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	8 400
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
2 bad	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

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

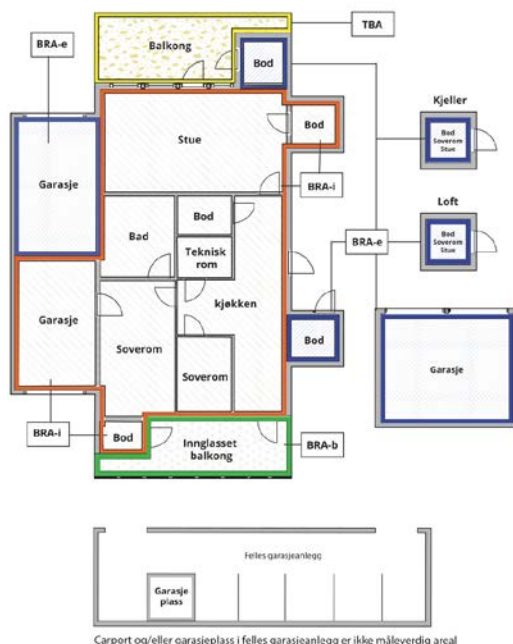
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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)				
1.Etasje	131			131	4		131
2.Etasje	45			45			45
Kjeller						20	20
SUM	176				4	20	196
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
2.Etasje	Trapperom, soverom, oppholdsrom		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti med ca 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppføring av tilbygg og opprinnelig bolig under renovering ved befaringen. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	3

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Arealvurderinger ut fra ferdigstilt bolig. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Sekundært bruksareal for bod i 1. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	583		0	797.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaf Aakranns veg 25

Hjemmelshaver

Møller Elisabeth Ween

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde, ca 2 km sydøst for Elverum sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei som er tilknyttet offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger.

Underlagt reguleringsplan for Grønlia t.o.m. Silkoset fra 1966, planid 18.

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

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, enkelte kuperte partier. Tomten er ikke ferdigstilt etter tilbygg og rehabiliteringer.

Tinglyste/andre forhold

Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025	Egenerklæring fra rekvirent datert 17.10.2025. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	17.10.2025	
3	17.10.2025	
4	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE3977>

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



Ac Rosenberg AS
Kloppafjellet 1B

1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Byggesak

Vår dato: 20.03.2024
Vår referanse: 2023005857-15
Arkiv: 23/5857/31/583
Deres dato: 14.03.2024
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Harald Brodahl

Byggetillatelse for rehabilitering samt til- og påbygg enebolig - Olaf Aakranns veg 25

Tiltakshaver Elisabeth Ween Møller Olaf Aakranns Veg 25 2414 ELVERUM	Tillatelse til tiltak for
	Eiendom/byggested/planID/plannavn Olaf Aakranns veg 25/Silkosfeltet/plan nr 18
	Gnr/Bnr 31/ 583

Vedtak/tillatelse

Søknad om tillatelse til tiltak med krav om ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Tillatelsen omfatter

Riving av eksisterende tilbygg og gjenfylling av kjeller samt rehabilitering og til- og påbygg enebolig iht søknad med vedlegg mottatt 30.10.2023 og 15.03.2024, herunder revidert situasjonsplan datert 03.11.2023 og tegninger datert 10.10.2023

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett for følgende ansvarsområder:

Ansvar	Tiltaksklasse	Navn	Beskrivelse
SØK	1	Ac Rosenberg AS	Tiltaket
PRO	1	Ac Rosenberg AS	Arkitektur, utarbeidelse av tegninger
PRO	1	Amundrud VVS AS	Innvendig sanitær
UTF	1	Amundrud VVS AS	Innvendig sanitær
UTF	1	Byggmester Sebastian Møller AS	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
UAVH. KONTR.	1	*Foretak ikke bestemt, se merknad 2	Våtrom

Merknader

- Ansvarlig søker er ansvarlig for at de med ansvarsrett i tiltaket, orienteres om dette vedtak.
- *: Foretak for uavhengig kontroll våtrom er ikke bestemt, men skal foreligge senest ved oppstart av gjeldende arbeid jf Plan- og bygningslovens §23-3 annet ledd.
- Garasje/carport trekkes ut av søknaden jf komplettering i byggesaken mottatt 19.03.2024. Dette pga utnyttning av eiendommen.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest etter 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21 - 9.

5. Ønskes bistand ved utstikking, kan det tas kontakt med Elverum kommune v/ enhet geodata. Ved søknad om ferdigattest skal det leveres koordinater (KOF eller SOSI format) på utstikking, kontrollmåling ferdig bygg og avvikstabell mellom disse.
6. Tiltaket må utføres på en slik måte at det ikke strider med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
7. Kommunen kan til enhver tid føre tilsyn iht pbl. kap. 25.
8. Tiltaket må ikke brukes før ferdigattest/brukstillatelse er gitt, jf. pbl.§ 21 - 10. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse påløper det et gebyr jf. betalingsregulativet. Ferdigattest belastes ikke med gebyr siden dette inngår i byggesaksgebyret.
9. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
10. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretaes og er eiers ansvar å opprettholde.
11. Gebyrer (faktura vil bli ettersendt).

Bruksareal (BRA NS 3940)	H01 = 131
m ²	H02 = 43
Byggesaksgebyr kr.	17 735,-

Klageadgang:

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.

Administrativt vedtak

Delegerte byggesaker	118/24
-----------------------------	---------------

Med hilsen

Harald Brodahl
avdelingsingeniør enhet byggesak

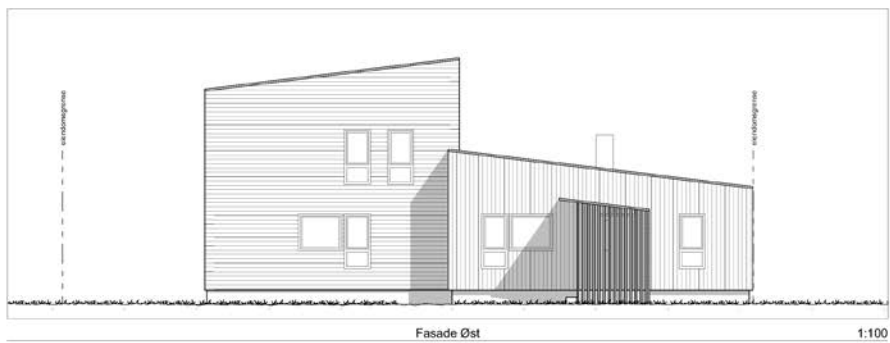
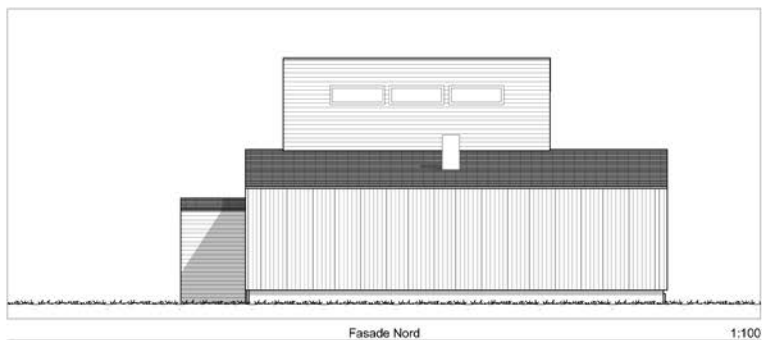
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten underskrift

Kopi til:

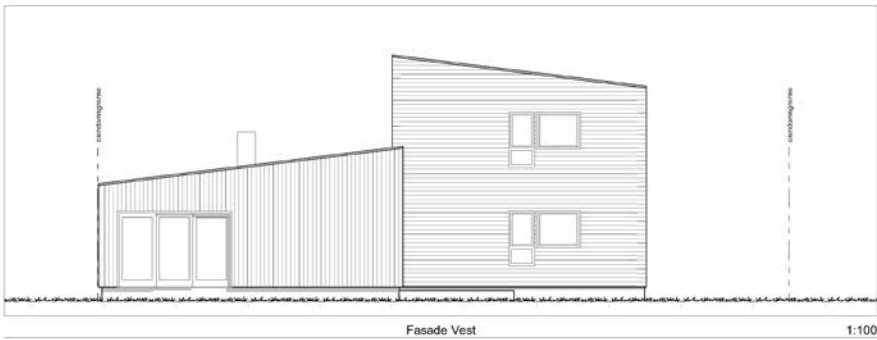
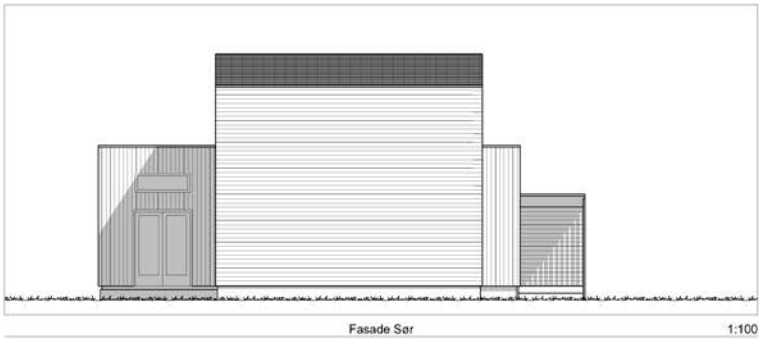
Elisabeth Ween Møller	Olaf Aakranns Veg 25	2414	ELVERUM
Roar Hammer	Olaf Aakranns Veg 27	2414	ELVERUM

Mottakere:

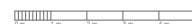
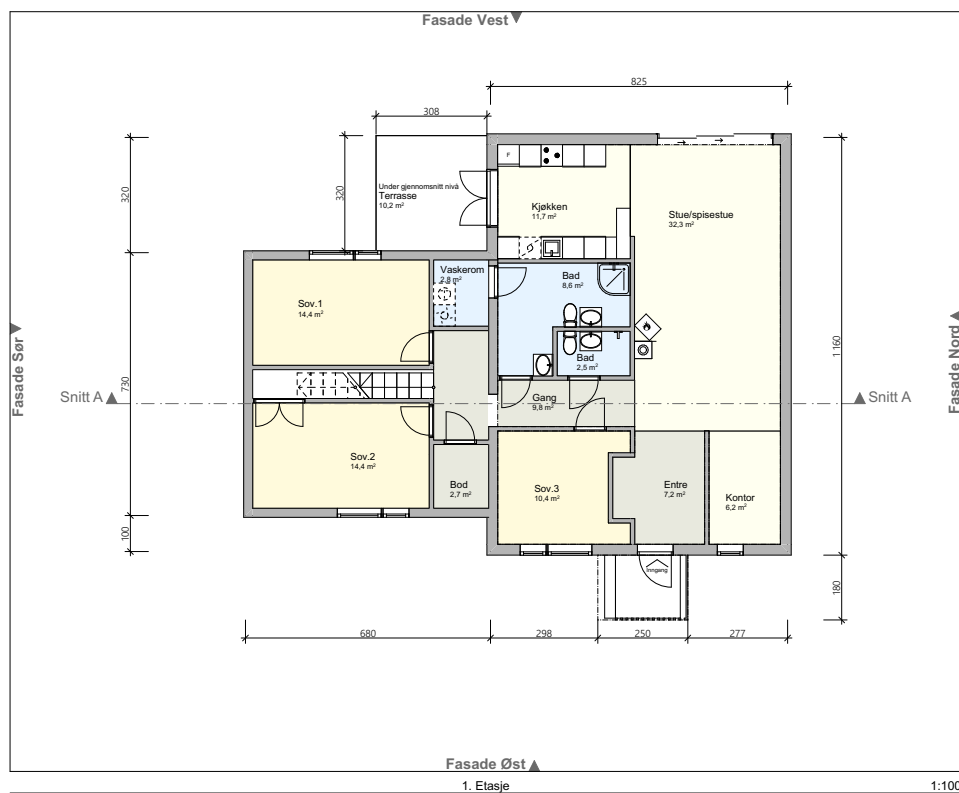
Ac Rosenberg AS	Kloppafjellet 1B	1634	GAMLE FREDRIKSTAD
-----------------	------------------	------	----------------------



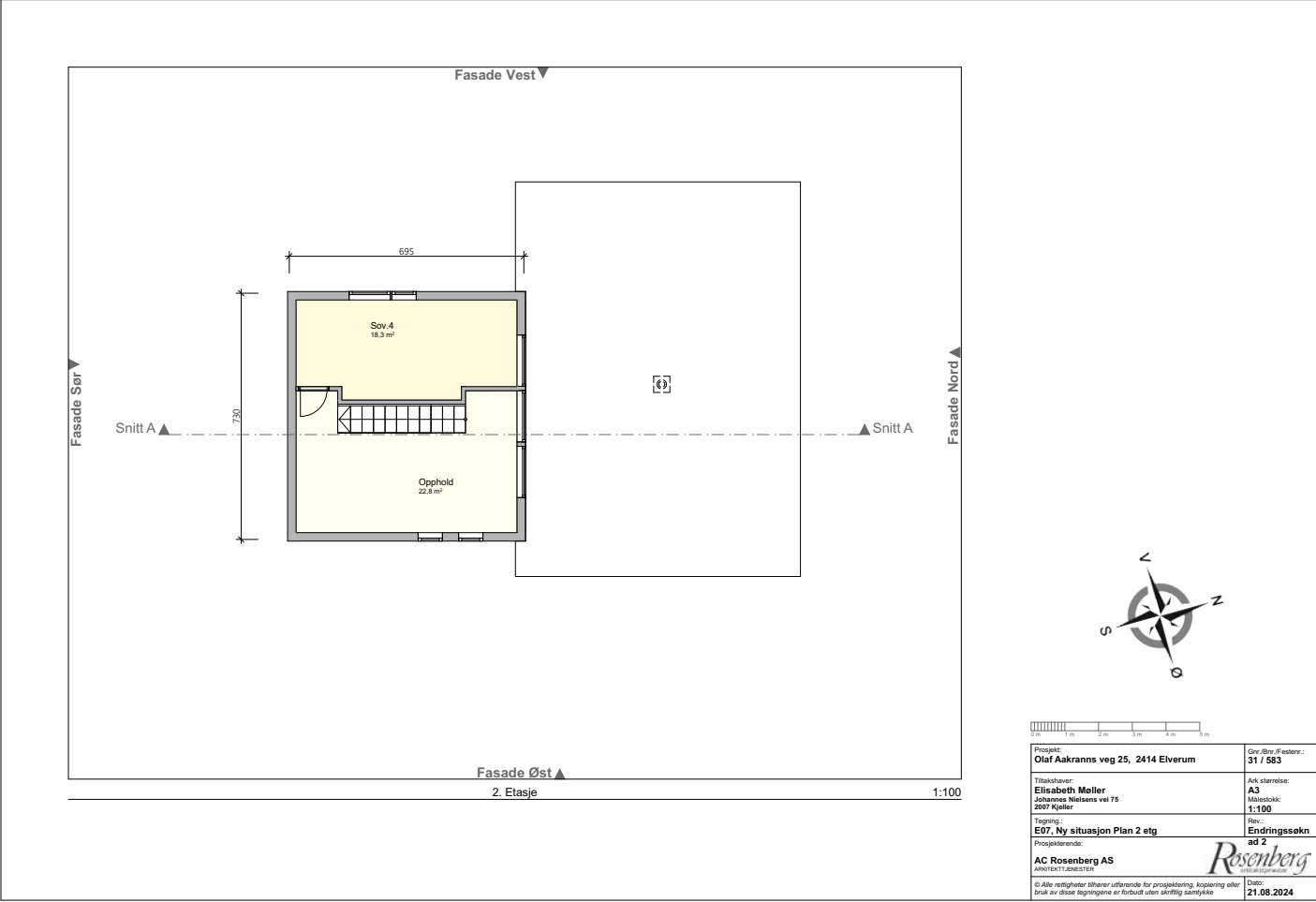
Prosjekt: Olaf Aakranns veg 25, 2414 Elverum	Overdragelse: 31 / 583
Tilskudd: Elisabeth Møller Johannes Mathers vei 75 0617 Kjeller	Ark. skisse: A3 Målestokk: 1:100
Tegning: E08, Ny situasjon Fasade Nord og Øst	Rev.: Endringsøkn ad 2
Prosjektleder: AC Rosenberg AS Kontakt: 0615 11 11	
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering. Anvendelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: 21.08.2024

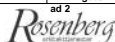


		Over Børge Frøstevik:
Prosjekt: Olaf Aakranns veg 25, 2414 Elverum		31 / 583
Tilskuddsutt: Elisabeth Møller		Ark. skissestørrelse:
Johannes Næstems vei 75		A3
2067 Kjøller		Målestokk:
Tegning: E09, Ny situasjon Fasade Sør og Vest		1:100
Prosjektansvarlig:		Rev.:
AC Rosenberg AS		Endringsøkn ad 2
Klient: T21081511		
© Alle rettigheter forbeholdt. Ingen bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.		
		Dato:
		21.08.2024



Prosjekt: Olaf Aakranns veg 25, 2414 Elverum	Opp./Bruk/Eier: 31 / 583
Tittelarkivet: Elisabeth Møller Johannes Nilsens vei 75 2007 Kjøper	Ark. stamblad: A3 Målestokk: 1:100
Tegning: E06, Ny situasjon Plan 1. Etasje	Rev.: Endringsøkn ad 2
Prosjektør: AC Rosenberg AS ak@acrosberg.no	<i>Rosenberg</i> Arkitekt AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 21.08.2024



Prosjekt: Olaf Aakranns veg 25, 2414 Elverum		Opp. (Bruk) / Plan nr.: 31 / 583
Tilskriver: Elisabeth Møller Johannes Nilsens vei 75 2057 Kjeller		Ark. stempel: A3 Målestokk: 1:100
Tegning: E07. Ny situasjon Plan 2 etg		Rev.: Endringsøkn ad 2
Prosjektleder: AC Rosenberg AS akros@acros.no		 Dato: 21.08.2024
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OLAF AAKRANNS VEG 25	Beregnet areal	797.9
Etablert dato	06.12.1969	Historisk oppgitt areal	702
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	31/583
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	06.12.1969			31/474 (-798), 31/583 (798)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6751028.2	639966.4	0	Ja	797.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØLLER ELISABETH WEEN F130469*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Holmsens vei 64 1467 1467 STRØMMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Olaf Aakranns veg 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2414 ELVERUM	Kirkesogn	03040101 Elverum
Grunnkrets	405 Fjeldsetlia	Tettsted	1121 Elverum
Valgkrets	5 Leiret		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	154001611		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1968
2	154001611	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.12.1975
3	154001611	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	20.03.2024
4	301351179		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	03.06.2024

1: Bygning 154001611: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	84
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1968	21.11.1994
Endre bygningsdata	20.03.2024	20.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Aakranns veg 25	H0101	31/583	139	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygningsendring 154001611-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1975	22.11.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Aakranns veg 25	H0101	31/583	48	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	25	0	25	0	0	0
K01	0	23	0	23	0	0	0

3: Bygningsendring 154001611-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 20.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	86
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	50
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.03.2024	20.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Aakranns veg 25	H0101	31/583	86	2	1	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	0	43	0	43	0	0	0

4: Bygning 301351179: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 03.06.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	03.06.2024	03.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	31/583	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0



Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 Elverum
Telefon: 62 43 30 00
E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
06.10.2025

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM								

1802 Adkomst til eiendommen

Adkomst	Riks/fylkesveg ☐	Kommunal veg ☒	Privat veg ☐	Gangsti ☐
---------	---	--	-------------------------------------	----------------------------------

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

	Tilknyttet kommunalt	Tilknyttet privat felles vannverk	Ikke tilknyttet	
Vann	☒	☐	☐	
Vannmålerstand				
Avløp	☒	☐	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?				
Kan pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen påregnes ut fra avstand til eksisterende vann-/avløpsnett?			ja ☐	nei ☒
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?				

Merknad: Tilknyttet kommunale ledninger via private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over private stikkledningers plassering.
Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.



Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM

Telefon: 62 43 30 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018006
Navn	Kommunedelplan for Elverum byområde
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1337/Bestemmelser%20byomr%c3%a5det%20vedtatt%2028.08.2019.pdf
Delarealer	Delareal 798 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	18
Navn	Grønliå t.o.m. Silkoset
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2269/Best000018.pdf - https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2271/Bestemmelser%20byomr%c3%a5det.pdf



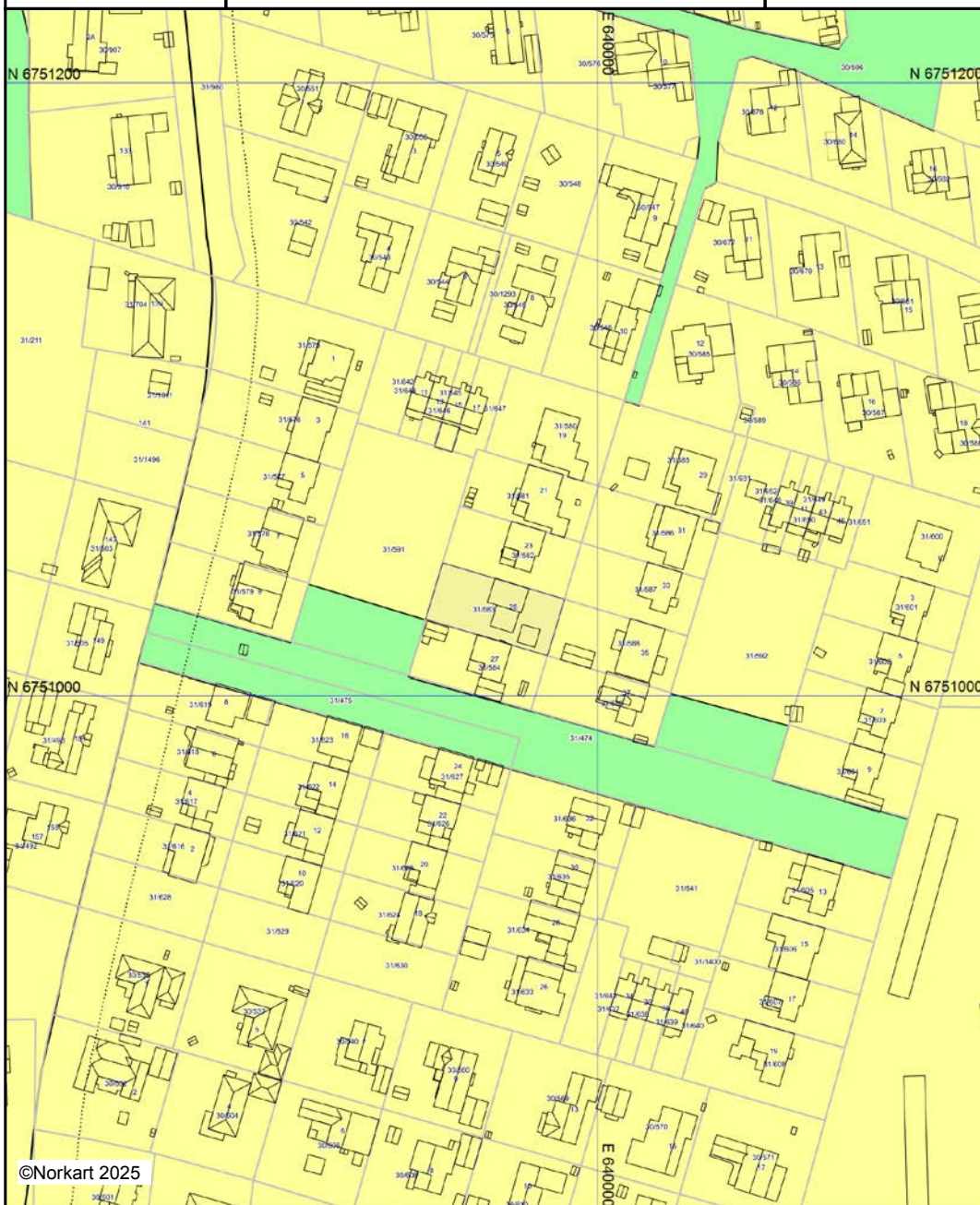
Elverum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/583
Adresse: Olaf Aakranns veg 25
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  LNF-område
-  Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Olaf Aakranns veg 25
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Solveig Granlund

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre