

Trysilvegen 99 A, B og C, 2413 ELVERUM

**Seksjonert kombinasjonsbygg
med næringslokale/kontorer i 1.
etg, leilighet i 2.etg og hybler i
3.etg. Garasje og carport.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selgere: Datakompetansesenteret AS, Lars Jesper Christesen
Fløymo og Ulf Henning
Fløymo

Salgsobjekt: Kombinasjonsbygg
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
Tomtstr.: 675.5 m²
BRA: 344 m²
Gnr./bnr./snr. Gnr. 31, bnr. 272, snr. 1-3
Oppdragsnr.: 1211250047

Velkommen til Elverum og Trysilvegen 99 A, B og C!

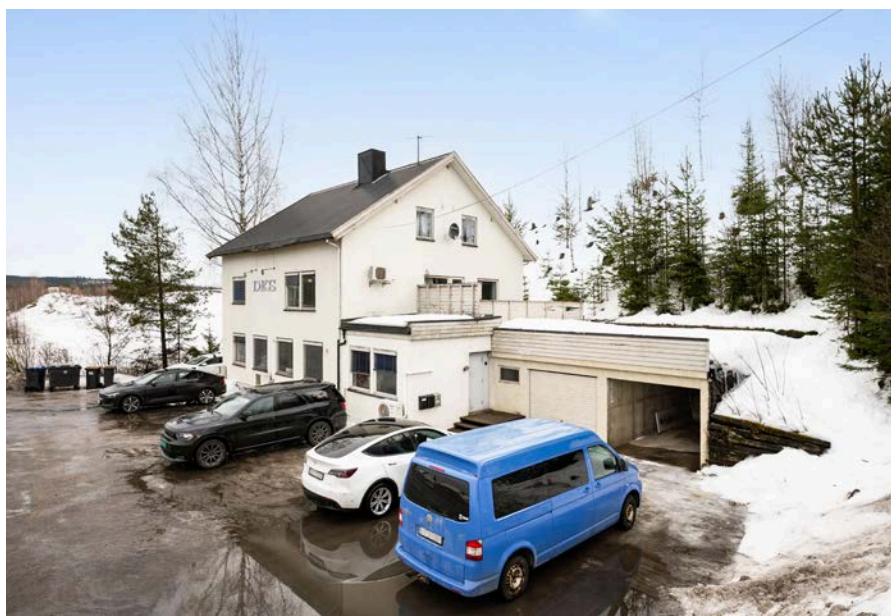
En eiendom med eiertomt på ca. 675,5m² som er bebygd med et kombinasjonsbygg med inntilbygget garasje og carport.

Bygget er seksjonert opp i 3 seksjoner (1 samleseksjon næring og 2 boligseksjoner).

Næringslokalet i 1. etasje har et bruksareal på 134m² og inneholder bla. 3 kontorer og 2 møterom. I kjelleretasjen er det bad/vaskerom, toalettrom og diverse boder.

I byggets 2. etasje er det en 4-roms leilighet på 100m² og utgang til terrasse på 20m². Byggets 3. etasje består av hybler med felles kjøkken og toalettrom.

Både næringslokalet, leiligheten og hyblene er per salgsoppgavedato utleid. Eiendommen overtas av kjøper med gjeldende leieforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	34
Budskjema	64

Om eiendommen

Om eiendommen

Beliggenhet

Næringsbygg med leilighet/hybler beliggende langs Trysilvegen. Eiendommen har en sentral beliggenhet i Nordleiret i Elverum kommune, ca. 1 km nordøst for sentrumskjernen. Nabolaget består i hovedsak av veletablert boligfelt med eneboliger. Eiendommen ligger ved Ydalir er en bydel under stadig utvikling og det er iverksatt et helt nytt boligområde hvor det er både barnehage, skole, idrettsområder og flere store butikkjeder. Det er et godt utbygd gang- og sykkelstinet til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Fra eiendommen er det ca. 800 meter til Rema 1000 med post-i-butikk, Kiwi med PostNord og flere andre store butikkjeder. Nærmeste bussholdeplass er Ydalir grustak som ligger kun ca. 200 meter fra eiendommen. Det er ca. 2 km til Elverum skystasjon med tog og buss. Bybussen tar deg til de øvrige bydelene, i tillegg til skystasjonen på Vestad og Terningen Arena med høgskole og idrettsanlegg.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 675,5m². Skrånende tomt. Asfaltert innkjøring og parkering.

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

Areal

Næringsbygg m. leilighet/hybler

Kjeller

BRA-i: 85 m²

Beskrivelse: Gang, bod, 2 lagerrom, fyrrom, bad/vaskerom og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 134 m²

Beskrivelse: Kontorer: Trapperom/vindfang, gang, 3 kontor, 2 møterom, teknisk rom, gang/entré og lagerrom.

2. etasje

BRA-i: 100 m²

Beskrivelse: Leilighet: Trapperom, entré/gang, gang, toalettrom, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Hybler (ikke oppmålt): Trapperom, stue/kjøkken, toalettrom, gang, 2 soverom, lagerrom, 2 boder og lagerbod.

Inntilbygget garasje og carport

BRA-i: 25 m²

Beskrivelse: Garasje.

BRA-i: 0 m²

Beskrivelse: Inntilbygget carport (ca. areal: 16m²).

TBA (terrasse- og balkongareal):

1. etasje (kontorer): 14 m².

2. etasje (leilighet): 20 m².

Ikke målbare arealer

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m².

3. etasje med hybler er ikke oppmålt. En hybel var låst ved befaring derfor er ikke denne etasjen oppmålt.

Kun rom som er besikttet i 3. etasje er lagt inn under rominndeling. Hybel nr. 2 er ikke besikttet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Næringsbygg med leilighet/hybler - Byggeår: 1955.

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning. Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast over terreng. Ukjent alder. Eier opplyser: Etablert deler med ny drenering på kjelleryttervegg mot øst. Utført i senere år. Utført av: egeninnsats. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Forstøtningsmur ved inngang til 1.etasje. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Nedgravd oljetank. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder. Eier opplyser: Lagt takteking over garasje/carport og over tilbygget del. Utført i ca.2002 Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Yttervegger murt med porebetong. Antatt siporeks og ytong. Pussede murfasader. Del med liggende panel over garasjerom. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Etterisolert med mineralull mellom taksperrer i lagerrom. Påsatt fuktsperre. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang til 1.etasje.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1986. Eier opplyser: Takvindu i hybel i 3.etasje blir skiftet. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2023. Malt ytterdør. 2.etasje: Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1984. Malt panelt ytterdør med glassfelt. Adkomst til takterrasse fra terreng og leilighet i 2.etasje. Utført med takpapp og rekkverk av treverk. Areal på ca. 20 m2 ved stue. Terrasseplating ved inngang til 1.etasje. Areal på ca. 2 m2. Støpt dekke ved inngang til 1.etasje. Areal på ca. 11 m2.

Utvendig tretrapp ved inngang. Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Strekkmetalltrapp ved inngang til 2.etasje. Snødekt ved befaring. Inntilbygget carport: Støpt gulv. Yttervegger av betong. Himling med isopor og støpt dekke.

Hybel nr.2 er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.03.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Skjevheter i takrenner. Ikke påkoblet takrennenedløp.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Synlige spiker igjennom undertak. Det er påvist fuktskjolder i undertak og takkonstruksjoner.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Synlige skjevheter i himling over møterom i 1.etasje.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- * Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- * Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

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

- * Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist flere riss i utvendig murpuss. Synlig råteskader i utvendig panel. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- * Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- * Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv ved terskel til ett soverom i 2.etasje. Enkelte hakk i gulv i stue/kjøkken. Ufagmessig påsatt listverk i 2.etasje. Fuktsvelling i parkett i ett møterom. Tørt ved befaring. Slitte gulvflater i møterom i 1.etasje. Glipper i parkettskjøter på kontor i 1.etasje. Knirk i gulv i gang til hybel 1. Laminatgulv er stedvis ikke ført under gulvlist.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30

mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskille over kjeller: 1.etasje: Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i møterom. Det er påvist synlig armering i underkant av støpt dekke i kjeller. Etasjeskille over 1.etasje: Målt høydeforskjell på ca. 30 mm i gang/entré. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i gang. Etasjeskille over 2.etasje: Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken. Del med oppforet gulv i lagerrom i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier. Svikt i gulv. Må påregne fuktopptrekk i trematerialer i kontakt med støpt gulv.

* Innvendig > Radon: 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 "usikker" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Avskaling og riss/sprekker i murpuss. Fuktinnsig i overgang gulv/vegg.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Ventilasjonsrør på loft er ikke påkoblet.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: 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. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller. Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Spesialrom > 2.etasje (leilighet) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. • Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i toalett.

* Kjøkken > 2.etasje (leilighet) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Behov for justering av skapdører. Synlige skader i benkeplate. Brennmerke i skapdører.

* Kjøkken > 3.etasje (hybler) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av skapdører.

* Spesialrom > 3.etasje (hybler) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte punkterte isolerglass.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Terrasse ved inngang: Det er påvist råteskadet i bjelker.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskader i terrassebord ved inngang. Sprekker og mosegroing i støpt trapp.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist andre avvik: Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

* Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Defekt el.vifte. Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Ikke etablert tilluftspalte.

* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

* Våtrom > 2.etasje (leilighet) > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Ikke silikonforseglet i nedre platekant. Montasjemerker i overflater. Det er påvist sprekk i servant. Synlig vann på gulv. Ikke tett overgang ved våtromsbelegg/sluk. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Standard

Næringsbygg med leilighet/hybler - Byggeår: 1955.

Tilbygg del av 1. etasje og garasjerom/carport mot sør, ukjent byggeår. Innredet/ombygget til kontorer i 1. etasje, utført i ca. 2002 og 2015. Leilighet og hybler i 2 og 3. etasje. Næringsbygg med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Parkering

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Diverse

De elektriske anleggene ble sist gang kontrollert i 2001 (seksjon 1), 2023 (seksjon 2) og 1994 (seksjon 3), uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 29.09.2005. Tilsyn ble sist gang utført den 15.03.2011, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Bygget varmes opp i hovedsak med varmepumper og elektrisitet.

Montert 3 stk. luft-til-luft varmepumper. Varmepumpe fra 2009.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i del med fliser i 1. etasje.

Radiatorer er ikke i bruk. Oljekjel i fyrrom. Innebygd varmtvannsbereder.

Nedgravd oljetank. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Info energiklasse

Alle bygg som selges/ leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest, med en energiklassifisering på en skal fra A-G.

Energiattest er ikke mottatt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 33 261,91,- for 2025.

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

- * Fastledd vann (kategori 1): Kr. 754,-
- * Forskudd vann (grunnlag: 287 kubikk): Kr. 7 031,50,-
- * Fastledd avløp (kategori 1): Kr. 911,-
- * Forskudd avløp (grunnlag: 287 kubikk): Kr. 8 681,75,-
- * Grunngelbyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- * Restbeholder 660L: Kr. 3 862,66,-
- * Papirbeholder 360L-delning: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 240L: Kr. 0,-
- * Eiendomsskatt næring: Kr. 5 385,-
- * Eiendomsskatt bolig (snr. 2): Kr. 2 828,-
- * Eiendomsskatt bolig (snr. 3): Kr. 1 648,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 24,50,- per kubikk for vann og kr. 30,25,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Formuesverdi for seksjon 3:

Som primærbolig: Kr. 174 916,- for 2023.

Som sekundærbolig: Kr. 699 663,- for 2023.

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi for seksjon 1 eller 2 (årsak er uviss). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi

uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Vil avhenge av virksomhet på eiendommen og omfanget av dette. Kontakt selger ved spørsmål rundt nøkkeltall ved/for tidligere drift.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Selger opplyser at det ikke foreligger justeringsforpliktelser for merverdiavgift.

Info leieavtaler

Eiendommen er per salgsoppgavedato utleid. Eiendommen overtas av kjøper med gjeldende leieforhold.

Interessenter bes ta kontakt med selger for å avklare utleiestatus, før bud inngis.

Info leieavtaler:

Leieobjekt: Næringseiendom

Oppstart leieforhold: 01.02.2023

Varighet: Opphører 31.01.2026 uten forutgående oppsigelse

Bindingstid: Partene har 36 måneder(s) gjensidig bindingstid

Husleie: Kr. 8 000,- per måned

Oppsigelse: 6 måneder oppsigelsestid

Leieobjekt: Leilighet

Oppstart leieforhold: 01.02.2023

Varighet: Løper til en av partene sier opp

Bindingstid: Partene har 6 måneder(s) gjensidig bindingstid

Husleie: Kr. 10 000,- per måned

Oppsigelse: 3 måneder oppsigelsestid

Leieobjekt: Hybel (301)

Oppstart leieforhold: 01.12.2024

Varighet: Løper til en av partene sier opp

Bindingstid: Ingen

Husleie: Kr. 4 500,- per måned

Oppsigelse: 1 måneder oppsigelsestid

Leieobjekt: Hybel (303)
Oppstart leieforhold: 01.11.2023
Varighet: Løper til en av partene sier opp
Bindingstid: Partene har 6 måneder(s) gjensidig bindingstid
Husleie: Kr. 3 500,- per måned
Oppsigelse: 3 måneder oppsigelsestid

Regulering av husleie:

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 272, seksjonsnummer 1 i Elverum kommune.
Gårdsnummer 31, bruksnummer 272, seksjonsnummer 2 i Elverum kommune.
Gårdsnummer 31, bruksnummer 272, seksjonsnummer 3 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 23.04.1980, dagboknummer 2831.

Vegvesenets betingelser vedtatt.

* Seksjonering, tinglyst den 13.09.2012, dagboknummer 753426. Opprettet seksjoner:

Snr: 1. Formål: Samleseksjon næring. Sameiebrøk: 1/3. Snr: 2. Formål: Bolig.

Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/3. Snr: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning.

Sameiebrøk: 1/3.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette

betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over private stikkledningers plassering.

Det er registrert vannmåler på adressen. Målerstand pr 31.01.2025 er 13528 m3. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Ydalirvegen nord" fra 2007, hvor 26m² av eiendommen er regulert til offentlig friområde. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Trysilvegen fra Ydalir til Libergvegen" fra 1987.

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

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

Eiendommen står i matrikkelen registrert som annen kontorbygning med 2 boenheter (1 boenhet i 2. etasje og 1 boenhet i 3. etasje).

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is". Avhendingsloven § 3-9 annet ledd fravikes, slik at kjøper kun kan gjøre gjeldende mangelskrav dersom selger ikke oppfyller forpliktelser som følger av avtale eller forsømmer sin opplysningsplikt iht. avhendingsloven § 3-7 og 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil eller mangler ligger etter dette hos kjøper.

Selger er ikke kjent med forurensning ut over det som eventuelt er opplyst om i salgsoppgaven, og fraskriver seg alt ansvar for eventuell øvrig forurensning på eiendommen.

Selger fraskriver seg videre alt ansvar for eventuelle ufullstendigheter eller feil i fremlagte dokumenter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (takst, salgsoppgave mv.), herunder arealangivelser for eiendommen.

Kjøper bærer alene risikoen for at eventuelle utbyggings- eller utviklingsplaner på eiendommen lar seg realisere, herunder at nødvendige offentlige tillatelser oppnås.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Interessenter oppfordres særskilt til å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk.

Interessenter gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor selger må være fremsatt av kjøper senest innen 1 år etter overtakelse.

Med mindre kjøper har tatt forbehold om annet i sitt kjøpetilbud, forutsettes salget/transaksjonen gjennomført uten bruk av "Due Dilligence".

Kjøpekontrakt mellom partene vil bli utformet med utgangspunkt i standard kjøpekontrakt for brukt bolig/ eiendom, tilpasset de forutsetninger som er lagt til grunn for handelen og som følger av denne salgsoppgaven. Salgsoppgaven (datert 26.09.2024) er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Meglerforetaket har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses

formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot meglerforetaket.

Alle ovennevnte elementer må tas hensyn til ved avgivelse av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 890 (Omkostninger totalt)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 50.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.000,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), internett (kr 15.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Prisene er eksklusive mva. og gyldige i oppdragstiden.

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

14.03.2025



Velkommen til Elverum og Trysilvegen 99 A, B og C!



En eiendom med eiertomt på ca. 675,5m² som er bebygd med et kombinasjonsbygg med inntilbygget garasje og carport. Bygget er seksjonert opp i 3 seksjoner (1 samleseksjon næring og 2 boligseksjoner).



Næringslokalet i 1. etasje har et bruksareal på 134m². I 2. etasje er det en 4-roms leilighet på 100m². Byggets 3. etasje består av hybler med felles kjøkken og toalettrom. I tillegg er det kjeller med bad/vaskerom, toalettrom og diverse boder.



Adkomst til takterasse på ca. 20m² fra leiligheten i 2. etasje, samt terreng. Utført med takpapp og rekkverk av treverk.



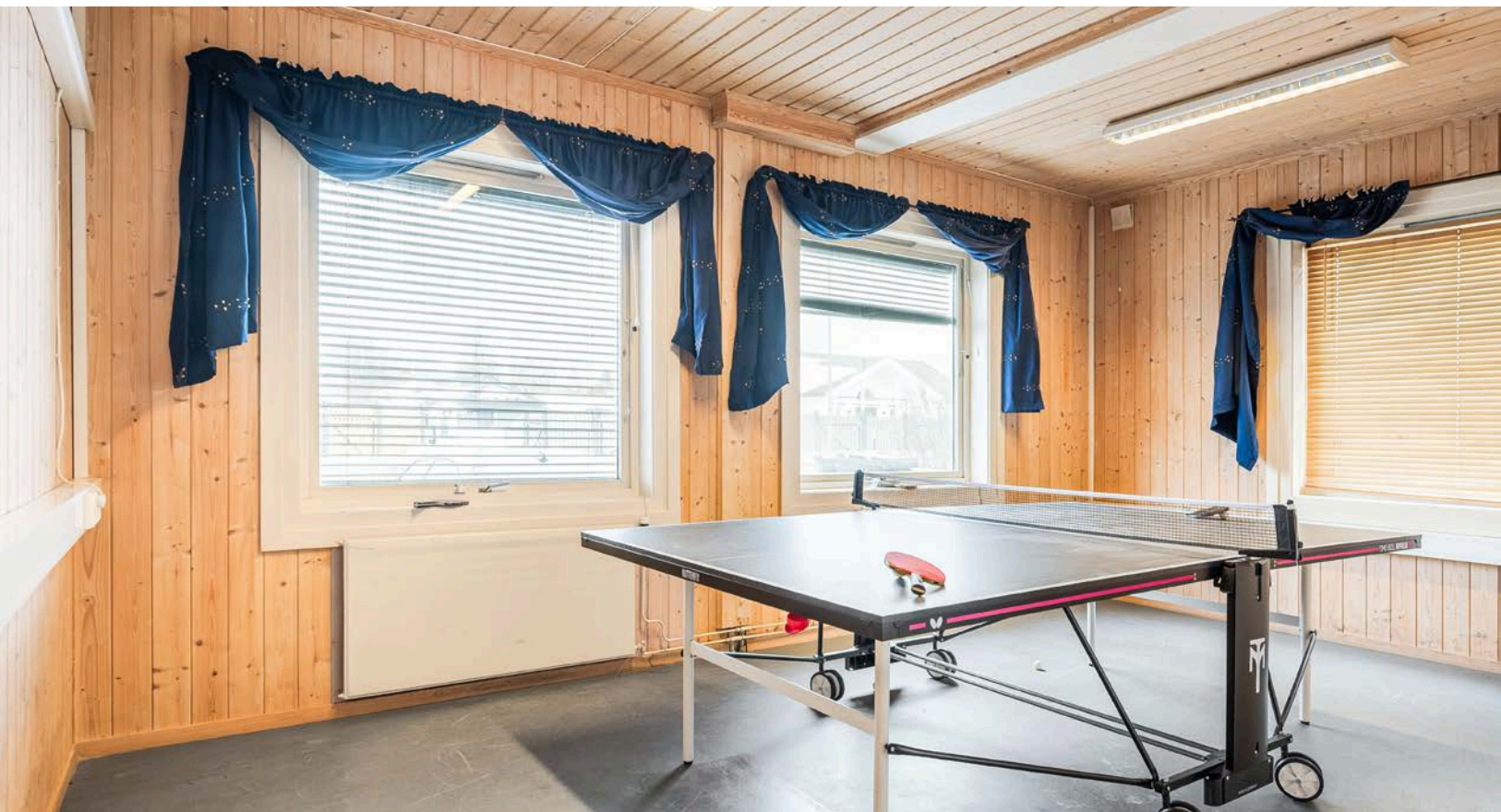
Næringslokalet i 1. etasje har et bruksareal på 134m² og inneholder bla. 3 kontorer og 2 møterom.



Næringslokalet i byggets 1. etasje ble innredet/ombygget til kontorer i ca. 2002 og 2015.



Næringslokale/kontor i 1. etasje.



Næringslokale/kontor i 1. etasje.



Næringslokale/kontor i 1. etasje.



Næringslokale/kontor i 1. etasje.



Eldre Bad/vaskerom i kjeller med våtromsbelegg på gulv og overflater med malt murpuss. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



4-roms leilighet i 2. etasje på 100m² og utgang til terrasse på 20m². Montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.



Leiligheten i 2. etasje har moderne kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Leiligheten i 2. etasje inneholder totalt 3 soverom. I ca. 2022 ble det utført diverse standard hevinger i leiligheten i 2. etasje.



Soverom 2 i leiligheten i 2. etasje.



Eldre bad/vaskerom i leiligheten i 2. etasje med våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på veggene.



Byggets 3. etasje består av hybler med felles kjøkken og toalettrom.



Fellesareal i 3. etasje.

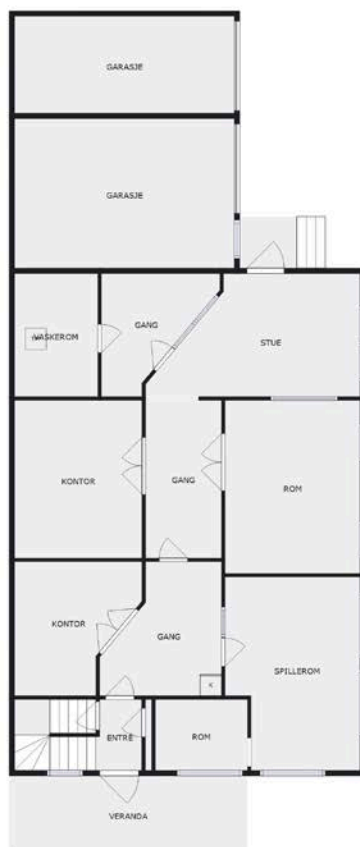


Stue i 3. etasje.



Rom i 3. etasje.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

3. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Næringsbygg med leilighet/hybler
 Trysilvegen 99 A, 2413 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 31,31,31, bnr. 272,272,272, snr. 1,3,2

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 319 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1788

Referansenummer: HB9747

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Næringsbygg med leilighet/hybler - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder.
Eier opplyser: Lagt takteking over garasje/carport og over tilbygget del. Utført i ca. 2002
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.

Yttervegger murt med porebetong. Antatt siporeks og ytong.
Pussede murfasader. Del med liggende panel over garasjerom.
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Etterisolert med mineralull mellom taksperrer i lagerrom. Påsatt fuktsperre.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til 1.etasje.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1986.
Eier opplyser: Takvindu i hybel i 3.etasje blir skiftet.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2023.
Malt ytterdør.
2.etasje:
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1984.
Malt panelt ytterdør med glassfelt.

Adkomst til takterrasse fra terreng og leilighet i 2.etasje.
Utført med takpapp og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.
Terrasseplattning ved inngang til 1.etasje.
Areal på ca. 2 m²
Støpt dekke ved inngang til 1.etasje.
Areal på ca. 11 m²

Utvendig tretrapp ved inngang.
Støpt trapp ved inngang til 1.etasje.
Strekkmetalltrapp ved inngang til 2.etasje. Snødekt ved befaring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, vinylfliser, laminatgulv, fliser, parkett og malt tregulv.
Overflater med malte plater, malt panel, malte MDF-veggplater, panel, malt tapet og malt strietapet.
Utført div. standard hevinger i 2.etasje. Utført i ca. 2022
Himlinger med malt panel, malt murpuss, folierte takessplater, panel og malte plater.

Støpt gulv i kjeller.
Oppforet gulv i lagerrom.
Støpt dekke i etasjeskillere.

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

Murt teglpipe med to løp. Ikke i bruk.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.
Adkomst til kjeller via støpt trapp.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.
Adkomst til 3.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Heltre innerdører.
Malte innerdører.
Laminerte innerdører.

Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Lagretgods gjorde at større deler av gulvflatene ikke var disponibel under befaring.
Himling med isopor og støpt dekke.
Lys og strøm.
Montert vippeport.

Inntilbygget carport.
Støpt gulv.
Yttervegger av betong,
Himling med isopor og støpt dekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom i kjeller.
Eldre våtromsbelegg.
Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Støpt dekke i himling.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Eldre bad/vaskerom i 2.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, støpejernsluk, servant, to kraner og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Montert stråleovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eldre innredning.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med støpt dekke.
Toalettrom med toalett, håndvask og ettgreps blandebatteri.
Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom i 2.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Toalettrom i 3.etasje.
Gulvflater med malt vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil og vindusventil.
Montert stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Bygget varmes opp i hovedsak med 3 stk varmepumper luft- luft og elvarme.
Varmepumpe fra 2009.
Varmekabler i del med fliser i 1.etasje.
Radiatorer er ikke i bruk.
Oljekjel i fyrrom. Innebygd varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder montert på vegg i 2.etasje, 100 liter fra 2013.
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp.
Montert to strømmålere.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2014.
Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.
Delvis synlig fuksikring med grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.
Eier opplyser: Etablert deler med ny drenering på kjelleryttervegg mot øst. Utført i senere år. Utført av: egeninnsats.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Forstøtningsmur ved inngang til 1.etasje.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Nedgravd oljetank.
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

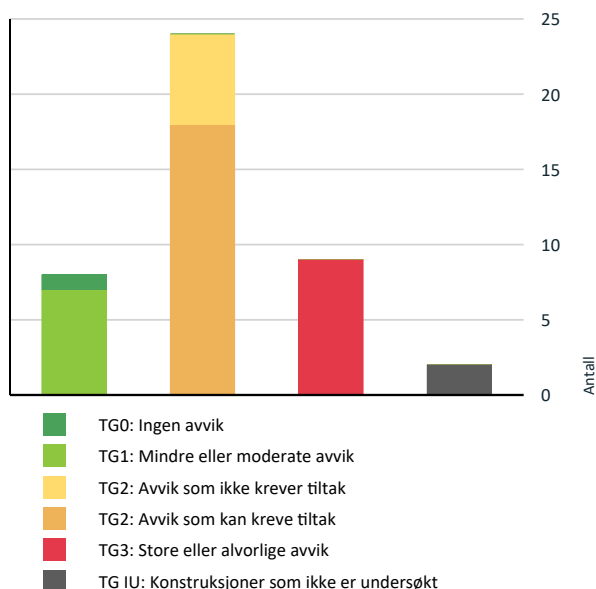
[Gå til side](#)

Næringsbygg med leilighet/hybler

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

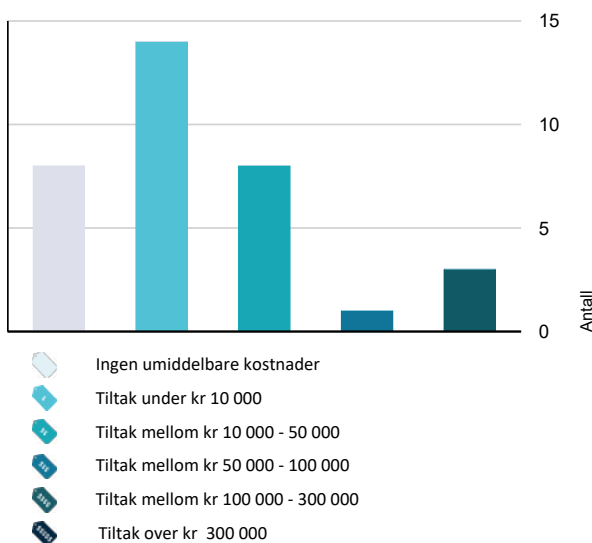
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

3.etasje med hybler er ikke oppmålt. En hybel var låst ved befaring derfor er ikke denne etasjen oppmålt.

Kun rom som er besiktiget i 3.etasje er lagt inn under rominndeling. Hybel nr.2 er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Næringsbygg med leilighet/hybler

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje (leilighet) > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2.etasje (leilighet) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje (leilighet) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje (hybler) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 3.etasje (hybler) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG MED LEILIGHET/HYBLER



Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i hybler.
Leietaker bor i leiligheten.
Kontorer i 1.etasje.

Standard

Næringsbygg med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.
Innredet/ombygget til kontorer i 1.etasje . Utført i ca.2002 og 2015.
Leilighet og hybler i 2 og 3.etasje.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Ombygging/innredet	Innredet/ombygget til kontorer i 1.etasje . Utført i ca.2002 og 2015.
Tilbygg	Del av 1.etasje og garasjerom/carport mot sør. Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Ukjent alder.
Eier opplyser: Lagt taktekking over garasje/carport og over tilbygget del.
Utført i ca.2002
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skjevheter i takrenner.
Ikke påkoblet takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Yttervegger murt med porebetong. Antatt siporeks og ytong.
Pussede murfasader. Del med liggende panel over garasjerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere riss i utvendig murpuss.
Synlig råteskader i utvendig panel.
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Etterisolert med mineralull mellom taksperrer i
lagerrom. Påsatt fuktsperre.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.
Det er påvist fuktskjolder i undertak og takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Overbygget takkonstruksjon over inngang til 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1986.

Eier opplyser: Takvindu i hybel i 3. etasje blir skiftet.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte punkterte isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

1. etasje:

Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2023.
Malt ytterdør.

2. etasje:

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1984.
Malt panelt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til takterrasse fra terreng og leilighet i 2. etasje.
Utført med takpapp og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.

Terrasseplattning ved inngang til 1. etasje.
Areal på ca. 2 m²

Støpt dekke ved inngang til 1. etasje.
Areal på ca. 11 m²

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

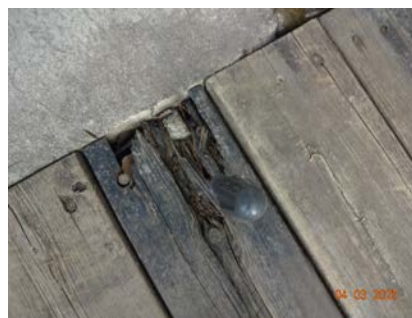
Terrasse ved inngang: Det er påvist råteskadet i bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngang.
Støpt trapp ved inngang til 1. etasje.
Strekkmetalltrapp ved inngang til 2. etasje. Snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i terrassebord ved inngang.
Sprekker og mosegroing i støpt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, vinylfliser, laminatgulv, fliser, parkett og malt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv ved terskel til ett soverom i 2.etasje.

Enkelte hakk i gulv i stue/kjøkken.

Ufagmessig påsatt listverk i 2.etasje.

Fuktsvelling i parkett i ett møterom. Tørt ved befaring.

Slitte gulvflater i møterom i 1.etasje.

Glipper i parkettskjøter på kontor i 1.etasje.

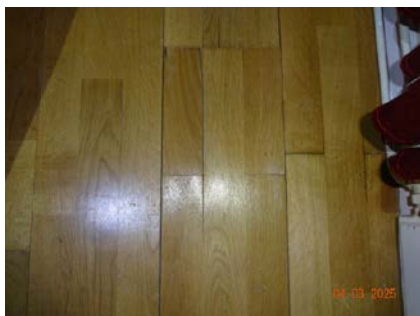
Knirk i gulv i gang til hybel 1.

Laminatgulv er stedvis ikke ført under gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte plater, malt panel, malte MDF-veggplater, panel, malt tapet og malt strietapet.

Utført div.standard hevinger i 2.etasje. Utført i ca.2022

Himlinger med malt panel, malt murpuss, folierte takessplater, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjevheter i himling over møterom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Oppforet gulv i lagerrom.

Støpt dekke i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

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

Etasjeskille over kjeller:

1.etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i møterom.

Det er påvist synlig armering i underkant av støpt dekke i kjeller.

Etasjeskille over 1.etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 30 mm i gang/entré.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i gang.

Etasjeskille over 2.etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

Del med oppforet gulv i lagerrom i kjeller.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Svikt i gulv. Må påregne fuktopptrekk i trematerialer i kontakt med støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Pipe og ildsted

Murt teglpipe med to løp. Ikke i bruk.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via støpt trapp.
Adkomst til 2. etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.
Adkomst til 3. etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.
Malte innerdører.
Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Lagretgods gjorde at større deler av gulvflatene ikke var disponibel under befaring.
Himling med isopor og støpt dekke.
Lys og strøm.
Montert vippeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Avskaling og riss/sprekker i murpuss.
Fuktinnslag i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Inntilbygget carport.
Støpt gulv.
Yttervegger av betong,
Himling med isopor og støpt dekke.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Eldre bad/vaskerom i kjeller.
Eldre våtromsbelegg.
Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murgips.
Støpt dekke i himling.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og støpejernsluk.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Defekt el.vifte.
Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Ikke etablert tilluftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

Generell

Eldre bad/vaskerom i 2.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med våtromsplater.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, støpejernsluk, servant, to kraner og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
Ikke silikonforseglet i nedre platekant.
Montasjemerker i overflater.
Det er påvist sprekk i servant.
Synlig vann på gulv.
Ikke tett overgang ved våtromsbelegg/sluk.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan spreke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE (LEILIGHET) > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2.ETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
Behov for justering av skapdører.
Synlige skader i benkeplate.
Brennmerke i skapdører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3.ETASJE (HYBLER) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3.ETASJE (HYBLER) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med støpt dekke.

Toalettrom med toalett, håndvask og ettgrep blandebatteri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE (LEILIGHET) > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



3.ETASJE (HYBLER) > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 3. etasje.

Gulvflater med malt vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil og vindusventil.

Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ventilasjonsrør på loft er ikke påkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Bygget varmes opp i hovedsak med 3 stk varmepumper luft- luft og elvarme.
Varmepumpe fra 2009.
Varmekabler i del med fliser i 1.etasje.
Radiatorene er ikke i bruk.



TG 2 Varmesentral

Oljekjel i fyrrom. Innebygd varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider montert på vegg i 2.etasje, 100 liter fra 2013.
Fast tilkoblet.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 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.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp.
Montert to strømmålere.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Arbeidsbeskrivelse:
Utbedring av el rapport i 2etg
Nye kombiautomater er montert
Ny kurs varmpumpe og vv bereider
Hele installasjonen er kontrollert
Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.
Arbeidsbeskrivelse:
Byttet innmat i sikringsskap m/kombiautomat. Avdekning med ASD plast-deksel.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Utbedring av el rapport i 2etg
Nye kombiautomater er montert
Ny kurs varmpumpe og vv bereider
Hele installasjonen er kontrollert
Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.
Arbeidsbeskrivelse:
Byttet innmat i sikringsskap m/kombiautomat. Avdekning med ASD plast-deksel.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



! TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat fra 2014.
Brannslukningsapparat fra 2022.
Montert røykvarsler.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breenavsetning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Delvis synlig fuktsikring med grunnmursplast over terreng. Ukjent alder. Eier opplyser: Etablert deler med ny drenering på kjelleryttervegg mot øst. Utført i senere år. Utført av: egeninnsats. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Grunnmursplast er ikke festet i toplist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eier opplyser: Ettersom det er etablert deler med ny drenering på kjelleryttervegg mot øst så kreves ikke full utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved inngang til 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

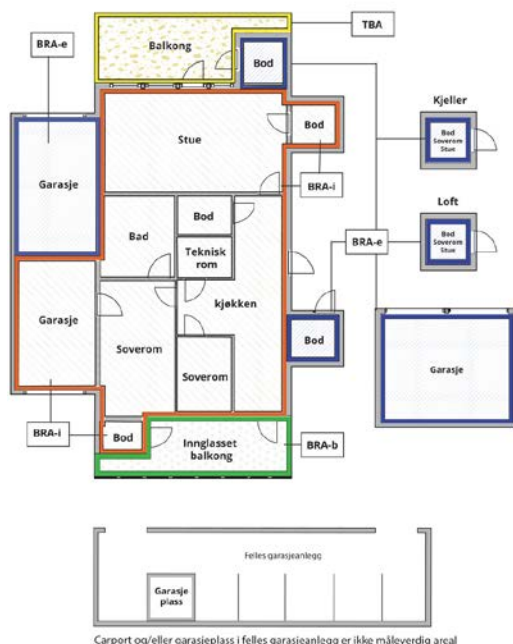
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Næringsbygg med leilighet/hybler

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	85			85	
1.etasje (kontorer)	134			134	14
2.etasje (leilighet)	100			100	20
3.etasje (hybler)					
Inntilbygget garasje		25		25	
Inntilbygget carport					
SUM	319	25			34
SUM BRA	344				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod, Lagerrom, Fyrrom, Lagerrom 2, Bad/vaskerom, Toalettrom		
1.etasje (kontorer)	Trapperom/vindfang, Gang, Kontor, Møterom, Teknisk rom, Gang/entré, Møterom 2, Kontor 2, Kontor 3, Lagerrom		
2.etasje (leilighet)	Trapperom, Entré/gang, Soverom, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom 2, Stue/kjøkken, Soverom 3		
3.etasje (hybler)	Trapperom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Soverom, Lagerrom, Bod, Soverom 2, Bod 2, Lagerbod		
Inntilbygget garasje		Garasje	
Inntilbygget carport			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m²

3.etasje med hybler er ikke oppmålt. En hybel var låst ved befaring derfor er ikke denne etasjen oppmålt.

Kun rom som er besiktiget i 3.etasje er lagt inn under rominndeling. Hybel nr.2 er ikke besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Næringsbygg med leilighet/hybler	247	97

Kommentar

Næringsbygg med
leilighet/hybler

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 16 m²
3.etasje med hybler er ikke oppmålt. En hybel var låst ved befaring derfor er ikke denne etasjen oppmålt.
Kun rom som er besiktiget i 3.etasje er lagt inn under rominndeling. Flere rom som ikke er beskrevet (hybel nr.2).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Ulf Henning Fløymo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	272		1		Ikke oppgitt.	Eiet

Adresse

Trysilvegen 99 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Datakompetansesenteret AS

Eierandel

1 / 3

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	272		3		Ikke oppgitt	Eiet

Adresse

Trysilvegen 99 C

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver Lars J Christensen Fløyemo

Eierandel

1 / 3

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	272		2		Ikke oppgitt.	Eiet

Adresse

Trysilvegen 99 B

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Lars J Christensen Fløyemo

1/2 Hjemmelshaver: Ulf Henning Fløyemo

Eierandel

1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kontorbygg med leilighet/hybler beliggende i Nordleiret i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral beliggenhet.
Leilighet i 2.etasje med takterrasse orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra riksvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Skrånende tomt.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Tomten var dekket med snø under befarung.

Tinglyste/andre forhold

3.etasje med hybler er ikke oppmålt. En hybel var låst ved befarung derfor er ikke denne etasjen oppmålt.
Kun rom som er besiktiget i 3.etasje er lagt inn under rominndeling. Hybel nr.2 er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2002

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: 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](#)

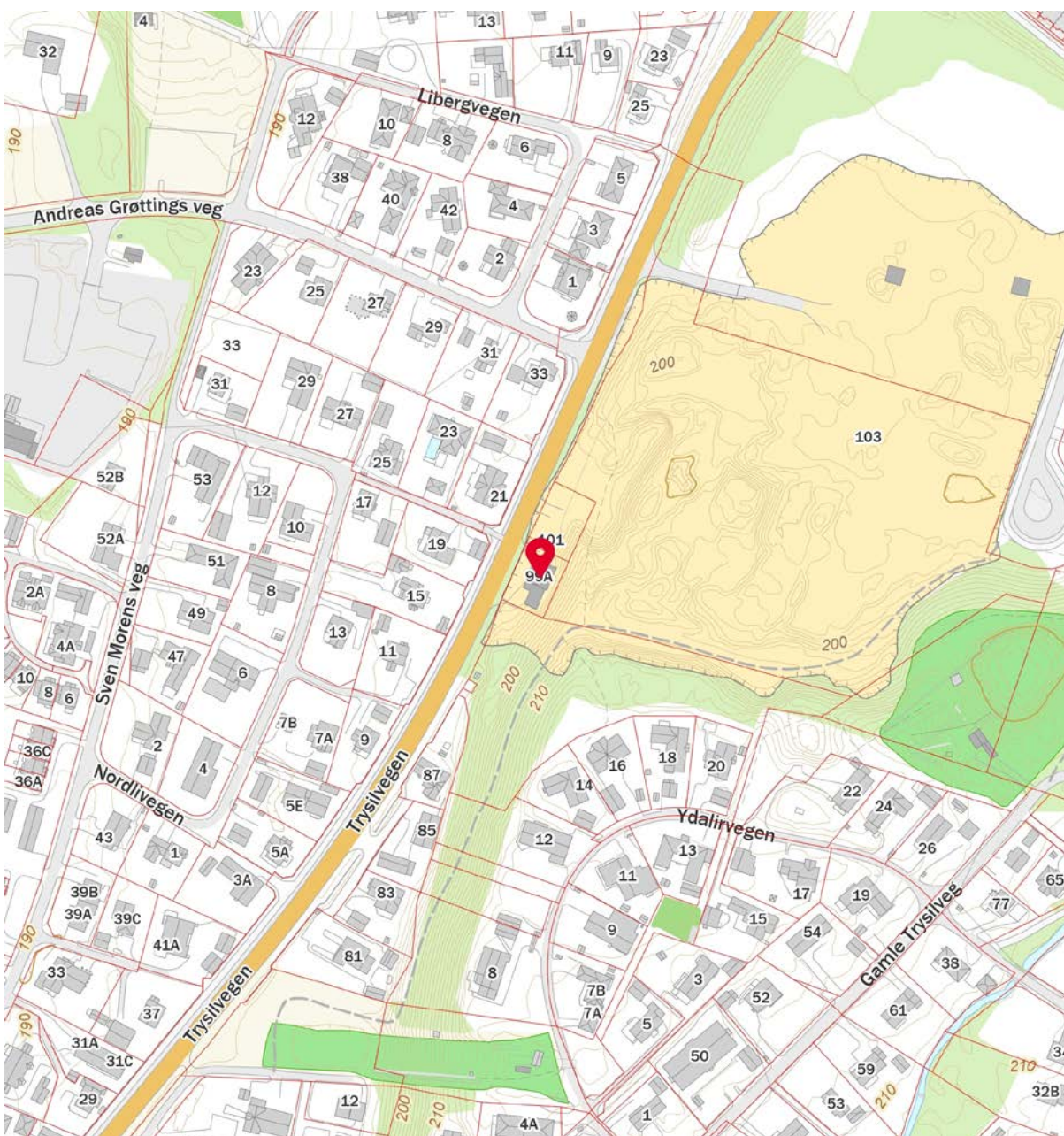
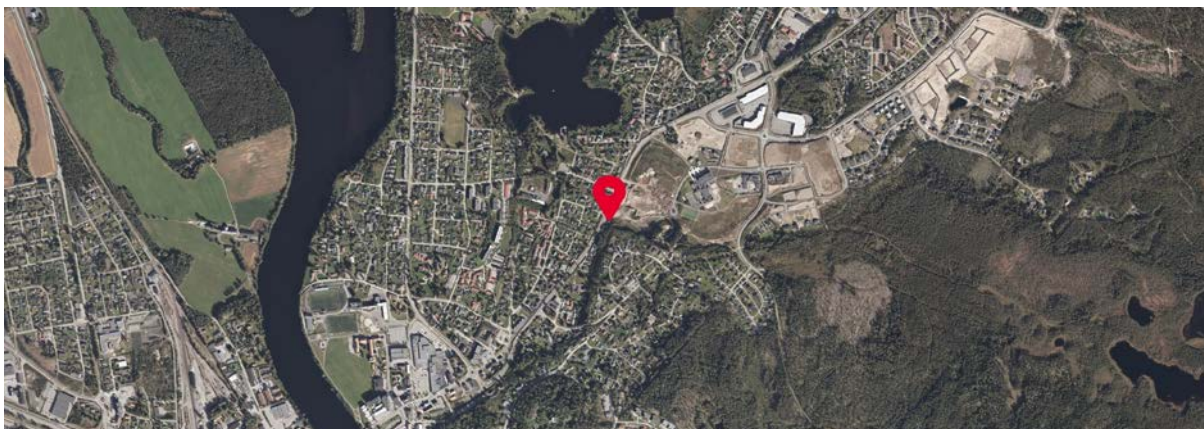
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/HB9747>

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





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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Trysilvegen 99 A, B og C
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre