



aktiv.

Stavåssvingen 9, 2409 ELVERUM

**Meget flott familiebolig fra 2012
med høy standard og bergvarme.
Fine uteplasser og skjermet hage.
Dobbeltgarasje og bod.**



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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Selger: Gunn-Kristin Motrøen
Furulund
Thomas Motrøen Furulund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 227/267 kvm
Tomtstr.: 1030.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 1219
Oppdragsnr.: 1211250111

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Stavåssvingen 9!

En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom på ca. 1 030m² som er bebygd med en flott enebolig fra 2012, en dobbeltgarasje fra 2012 og en frittliggende utebod på 12m². Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med store oppholdsrom i 1. etasje, nydelig loftstue med god takhøyde, 4 soverom hvorav 3 har tilknyttet garderoberom, 2 bad og eget vaskerom. Gjennomgående høy standard fra 2012 med bla. vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme. Solrik og flott terrasse på 89m² med ulike soner og takoverbygg, samt stor skjermet hage.

Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde med lekeplass, volleyballbane og fotballbane. Her bor du med umiddelbar nærhet til Stavåsen med oppkjørte skiløyper og tur-/sykkelstier. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 227 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 98 m²

Enebolig

1. etasje

BRA-i: 118 m²

Beskrivelse: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom, teknisk rom og stue/kjøkken/spisestue.

TBA: 98 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 109 m²

Beskrivelse: Loftstue, 3 soverom, bad og 4 boder.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 28 m²

Beskrivelse: Garasje.

Frittliggende utebod

BRA-e: 12 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Ikke målbare arealer

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

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 109 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 3 m².

GUA (gulvareal): 112 m².

Garasje:

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 030,4m². Ganske flat tomt som er pent opparbeidet. Eiendommen er delvis innhegnet med hekk. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Stavåsen kan by på oppkjørte skiløyper og lysløype på vinterstid, samt fine tur- og sykkelstier i sommerhalvåret. I området arrangeres det en rekke aktiviteter for barn og unge, blant annet skikarusell og Elverumstrimmen. Her bor du såpass nær

skiløypa at skiene kan spennes på rett utenfor døra. På sommeren går en av de mest populære turene opp til Stavåsdammen hvor du blant annet kan bade, fiske, grille og kanskje ta en teltovernatting eller en natt i gapahuken?

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og dagligvarebutikk med post i butikk. Bydelen har kunstgressbane på skolen, flere fotballbaner, skøytebane og rikelig med friområder for lek og aktiviteter. Fotballbane og lekeplass rett ved huset. Til Elverum sentrum er det ca. 3,5 km og her finner du et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Bybussforbindelse med forbindelse til tog- og skystasjonen i nærheten.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2012.

Byggegrunn antatt med breelvvavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennedløp. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Beslag i gradrenner. Skottrenner.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med ett strøk. Saltakkonstruksjon. Utbygget med ark i takkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Åpen himling over stuedel i 2.etasje. Lukket og kledd takkonstruksjon. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle. Delvis overbygget veranda. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med plater av plast. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2011. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass. Malt ytterdør. Katteluke. To-fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass. Terrassedør med 3 lags isolerglass. Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker. Utført med terrassebord og levegger. Areal på ca. 89m2 ved stue. Lys og strøm. Montert strålelampe. Delvis overbygget tak fra ca.2022. Terrasseplating ved inngang.

Utført med terrassebord. Ca. areal: 9m². Utvendig beiset tretrapp.

Garasje - Byggeår: 2012.

Innvendig: Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Montert leddport med motorstyring. Det er lagt sponplater på uinnredet loft. Ytterdør. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag.

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er påvist skade i undertaksplate.

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

Frittliggende utebod - Byggeår: ca. 2015.

Innvendig: Gulvflater med terrassebord. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Malt ytterdør. Vindu med ettlags glass.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med liggende panel. Pulttakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt panelt ytterdør.

Avvik: Mangler takrenne nedløp.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 06.05.2025, 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 > Takteking: Det er påvist andre avvik: Mosegroing på takteking.
- * Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra

topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Riss i flisfuger i entré/gang. Bom i enkelte fliser. Laminatgulv er stedvis ikke ført under gulvlist i 2.etasje. Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/sprekker i utvendig fibersementplate.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktsvelling i benkeplate.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling i skuffer.

* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Sprekk i koketopp.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Vindu i våtsonen. Noe oppsprekking i himlingsplater.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist frostspreng i taknedløp.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har blitt behandlet av Pelias AS. Det er borte.

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

Svar: Ja.

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres v faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid , tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har selv bygget terrasse, garasje, utebod.

18.2. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Vet ikke.

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Vet ikke.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2012, en dobbeltgarasje fra 2012 og en frittliggende utebod fra ca. 2015.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré/hall, stue og spisestue med utgang til terrasse, kjøkken med utgang til terrasse, soverom, badrom, vaskerom og bod/teknisk rom.

2. etasje: Loftstue, 3 soverom med garderoberom, badrom og bod/garderoberom.

Dobbeltgarasjen har et bruksareal på 28m² og har et uinnredet loftsrom på ca. 18m² (ikke målverdig areal).

Eiendommen er også bebygd med en frittliggende utebod på 12m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 2012.

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

Garasje - Byggeår: 2012.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Frittliggende utebod - Byggeår: ca. 2015.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

* Sentralstøvsuger.

* Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har leddport med motorstyring, lys og strøm.

Radonmåling

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2013, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2033.

Feiing ble utført siste gang den 04.03.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 04.03.2024. Ved tilsyn ble det anmerket mangler ved: "Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt. Pulverapparat er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut". Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Tilsynet er ikke oppdatert og det opplyses fra selger at det ble anskaffet nye brannslukningsapparater i mai 2025.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og ved. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og 2. etasje tilknyttet bergvarmepumpe. Vedfyring med peisovn i stuen. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 38 382,20,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 271,2 kubikk): Kr. 6 644,40,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 271,2 kubikk): Kr. 8 203,80,-
- * Grunnggebyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- * Restbeholder 190L: Kr. 3 259,-
- * Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 15 866,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 680 957,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 6 723 829,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1219 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig/garasje i 2012. Det er i denne registrert mindre vesentlige mangler som skulle vært utført innen 01.09.2013. Det er ukjent hva manglene gjaldt og om disse er utbedret/ferdigstilt.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen og garasjen. Det er avvik på terrassen som i dag er bygget mye større enn hva den er på tegningene, samt vindu på kjøkkenet som er byttet med en terrassedør. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Stavåsbakken II" fra 2009.

Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse (feltnavn B3).

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 100 (Omkostninger totalt)

191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 141 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 143 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

16.05.2025



En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom på ca. 1 030m² som er bebygd med en flott enebolig fra 2012, en dobbeltgarasje fra 2012 og en frittliggende utebod på 12m².



Ganske flat tomt som er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen. Skjermet hagen innhegnet med hekk og opparbeidet med plen samt variert beplantning.



Ved inngangspartiet er det en koselig overbygget terrasse på ca. 9m². Det er montert utebelysning, stikkontakt og ringeklokke på vegg.



Du ønskes velkommen inn via terrassen. Til høyre for inngangsdøren er det også direkte inngang til vaskerommet.



Når du entrer boligen kommer du inn i en innbydende og romslig entré/hall som gir et godt førsteinntrykk. Høy standard med fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater, skult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra hallen kommer du videre inn til spisestuen som ligger som et naturlig midtpunkt mellom stuen og kjøkkenet.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med store oppholdsrom i 1. etasje, nydelig loftstue med god takhøyde, 4 soverom hvorav 3 har tilknyttet garderobesrom, 2 bad og eget vaskerom.



I stuen har du god plass til en stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med tv.



Fra stuen har du doble dører ut til terrassen som er på totalt ca. 89m². En meget flott og solrik terrasse som er naturlig delt inn i ulike soner.



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv, varmelampe, utebelysning og stikkontakt. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold.



Utenfor terrassen er det en stor hage som er opparbeidet med plen og variert beplantning.



Hagen er solrik og godt skjermet med en stor hekk.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager, samt lune sene kvelder!



Stuen har høy standard fra 2012 med pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte overflater malt i en innbydende farge, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme i 1. etasje og 2. etasje.



Lys og flott spisestue med god plass til et stort spisebord. Også fra spisestuen er det utgang til den solrike terrassen.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til spisestuen. Stilrent og moderne Kvik-kjøkken fra 2012 med god skap- og benkeplass.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Praktisk med glassplate i benkeryggen ved oppvaskkummen og armatur med spylefunksjon.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en stor kjøkkenøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.



Fra kjøkkenet er det utgang en superkoselig del av terrassen som er skjermet med levegger og takoverbygg. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!



Stor hage med god boltringsplass for både to- og firebeinte.



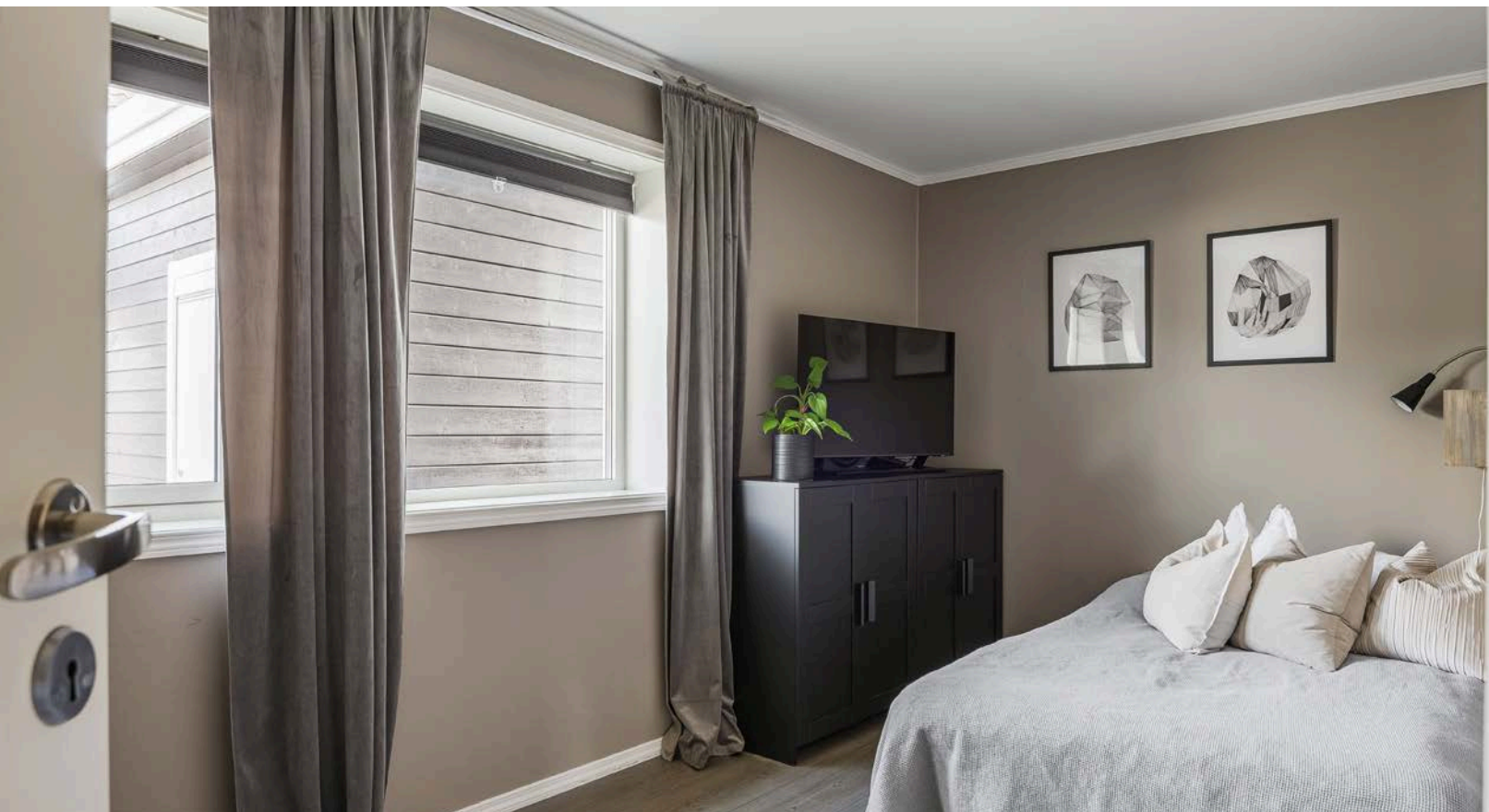
Terrassen har innredning med benkeplate og naturlig plass til grill ved siden av, samt plassbygde sittebenker.



Utenfor den skjermede terrassen er det en solrik overbygget terrasse. Også her er det flott plassbygget sittebenk og levegg i enden.



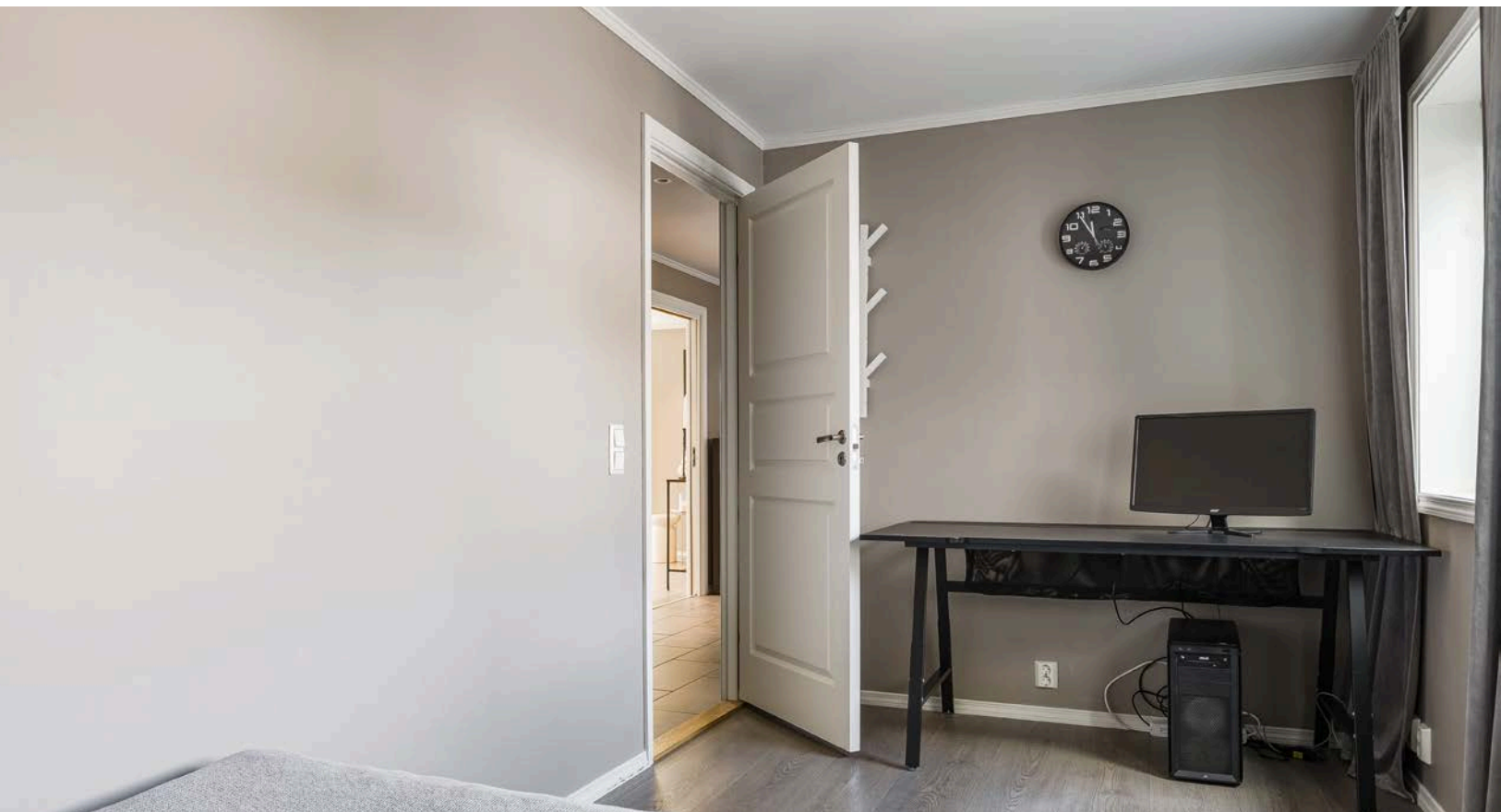
Dette er en meget flott bolig med gjennomgående stil og høy standard - her kan du flytte rett inn!



Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav det ene ligger i 1. etasje.



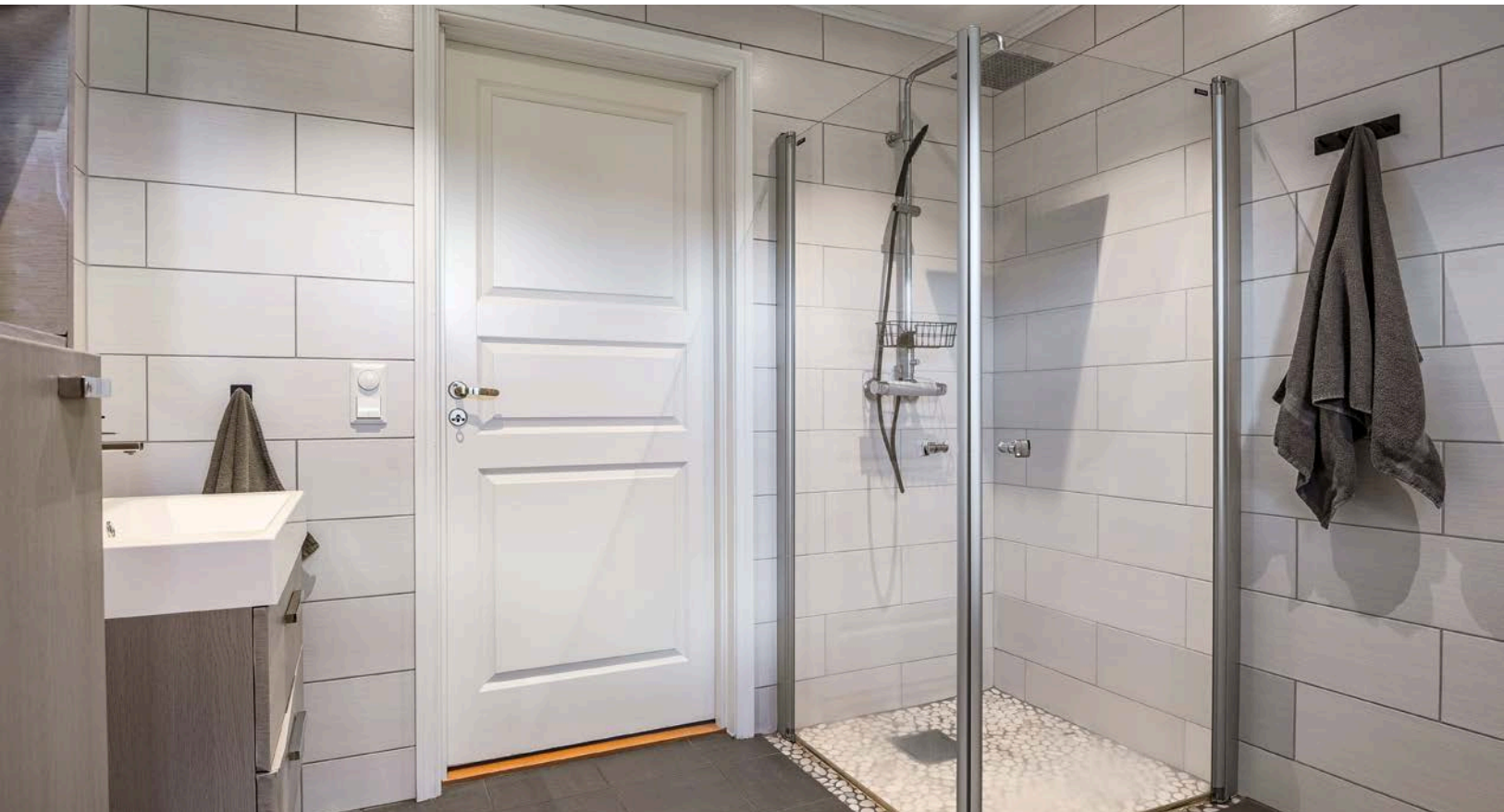
Soverom 1 har god standard med pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme og glatte overflater malt i en fin varm farge.



Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et godt inneklima.



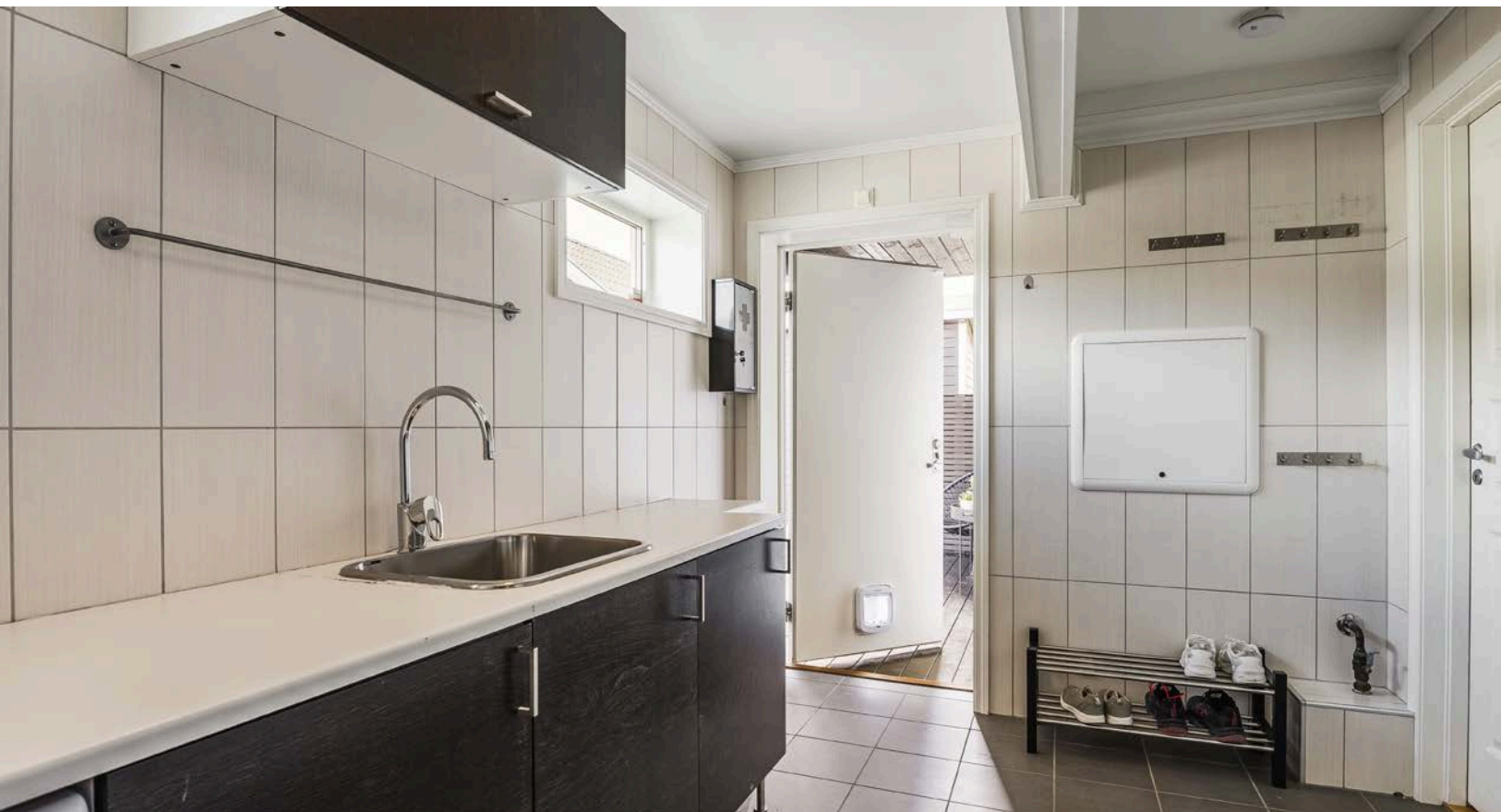
Fra entréen er det adkomst til baderom 1 som er et lyst og moderne bad fra 2012. Badet har mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Flott dusjhjørne med glassdører, elvesten på gulv og både hånd- og regnfallsdusj. Badet er også utstyrt med vegghengt toalett.



Lyst og romslig vaskerom med fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Moderne innredning med nedfelt kum. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.



Vaskerommet har adkomst både fra entréen og utvendig adkomst fra inngangspartiet. Ytterdør med katteluke.



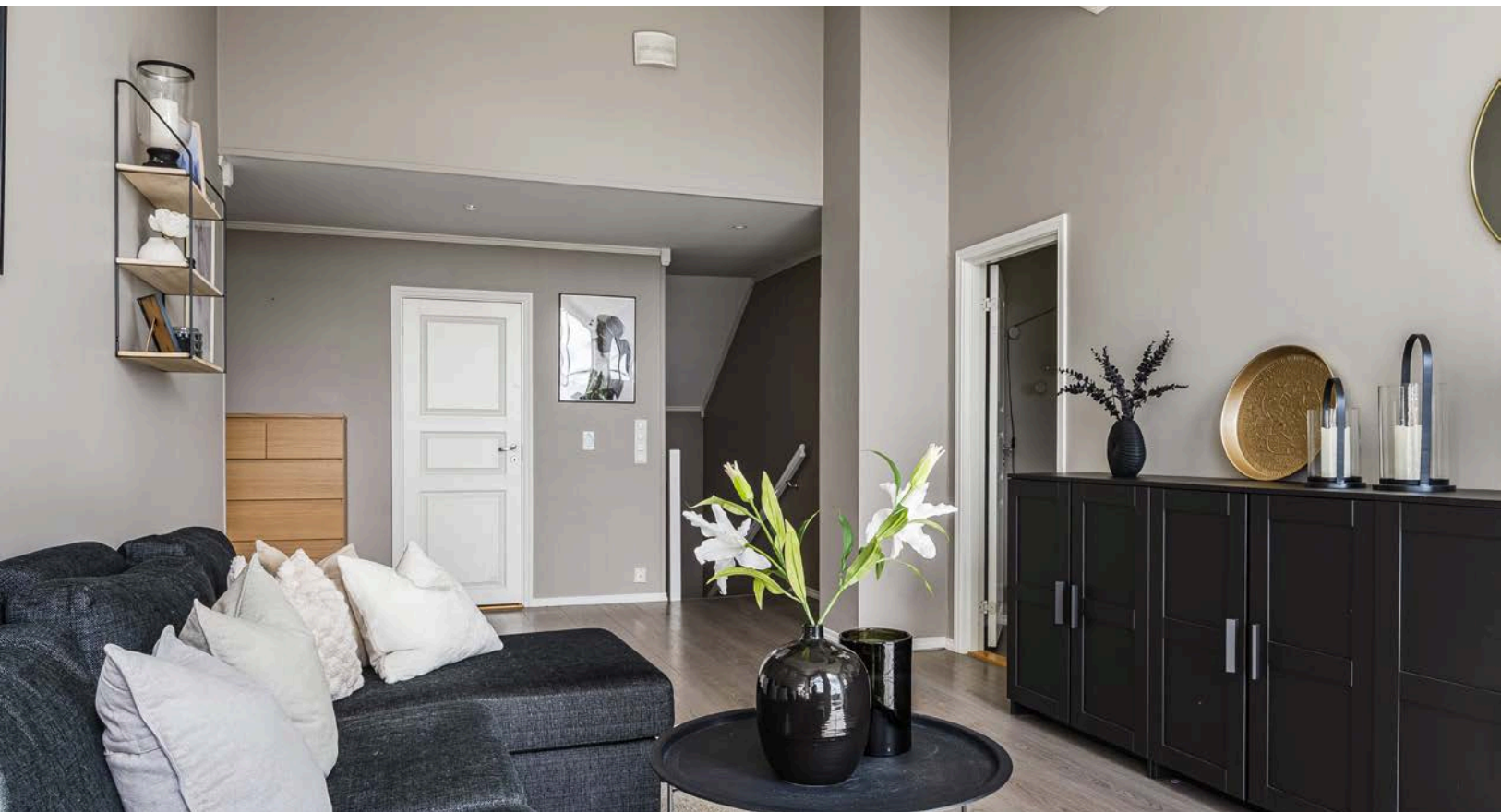
I entréen/hallen er det god oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe. Det er også adkomst til en praktisk bod/teknisk rom med ytterligere lagringsplass.



I boligen 2. etasje er det en stor, lys og nydelig loftstue. Stuen har store vindusflater og en fantastisk takhøyde som gir en luftig romfølelse.



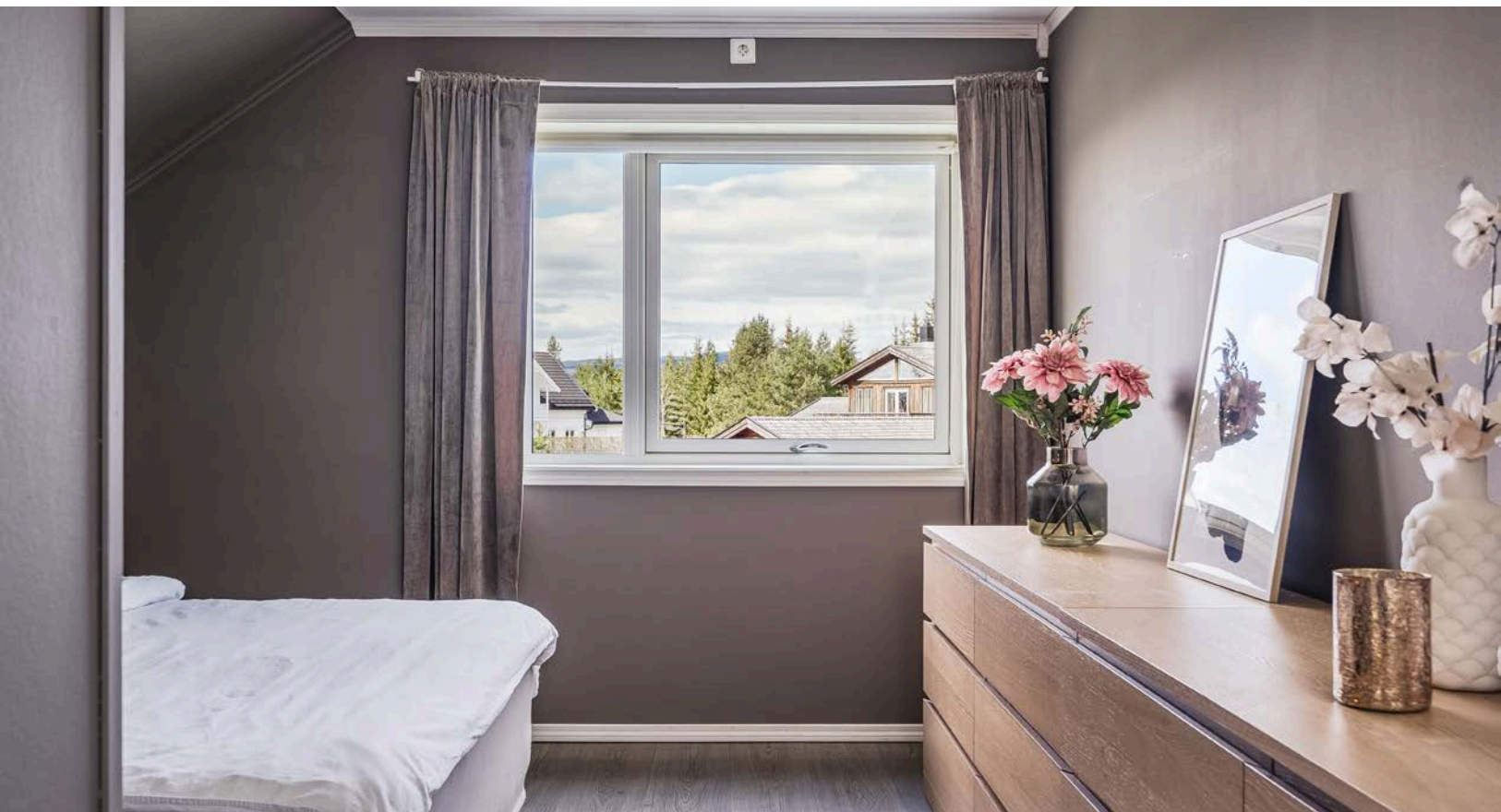
Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde med lekeplass, volleyballbane og fotballbane. Her bor du med umiddelbar nærhet til Stavåsen med oppkjørte skiløyper og tur-/sykkelstier. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



Fra stuen har du adkomst til en praktisk bod med god oppbevaringsplass.



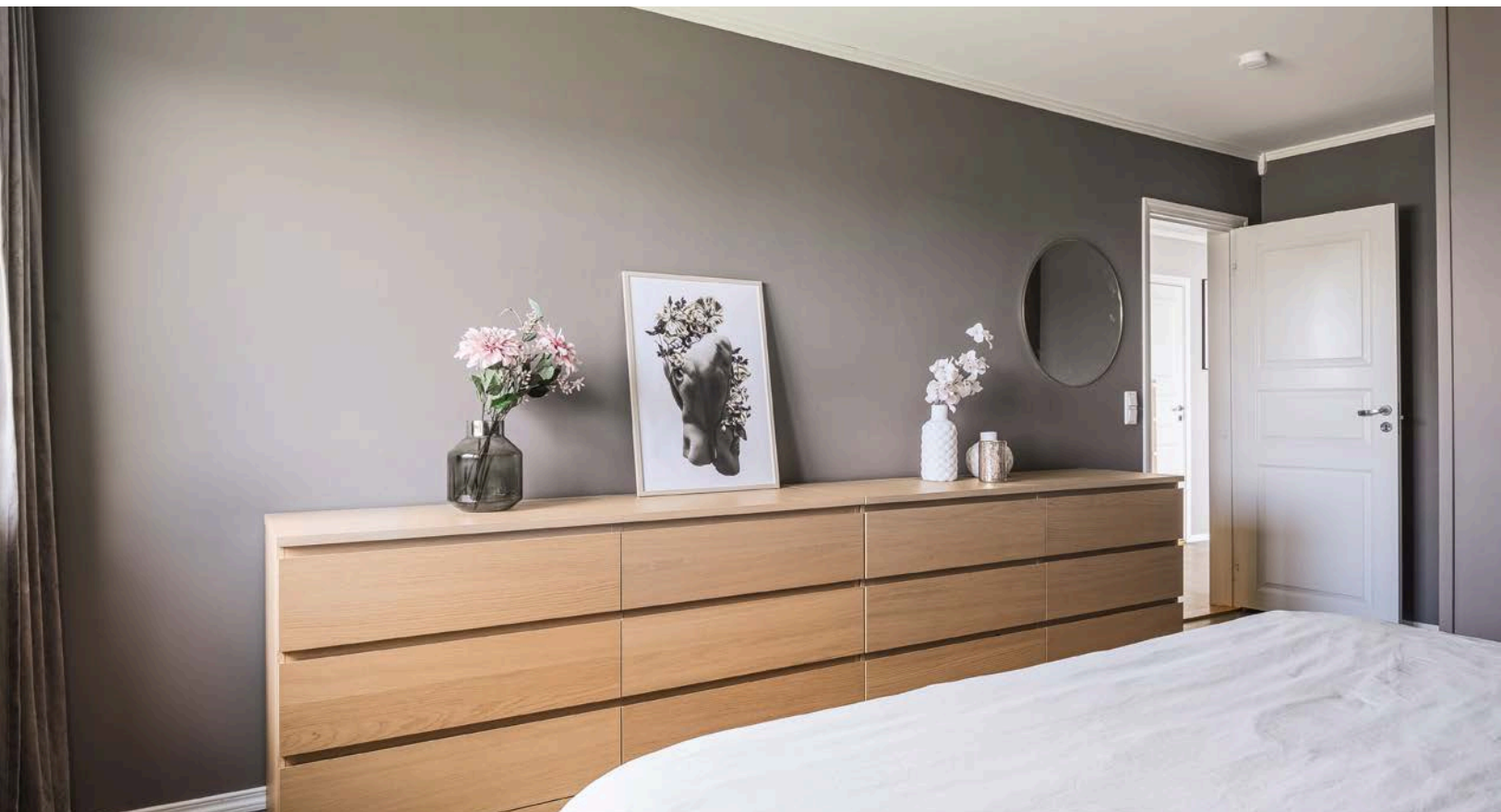
I boligens 2. etasje er det 3 store og fine soverom som alle har tilknytning til eget garderoberom.



Soverom 2 har pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater og skjult elektrisk anlegg.



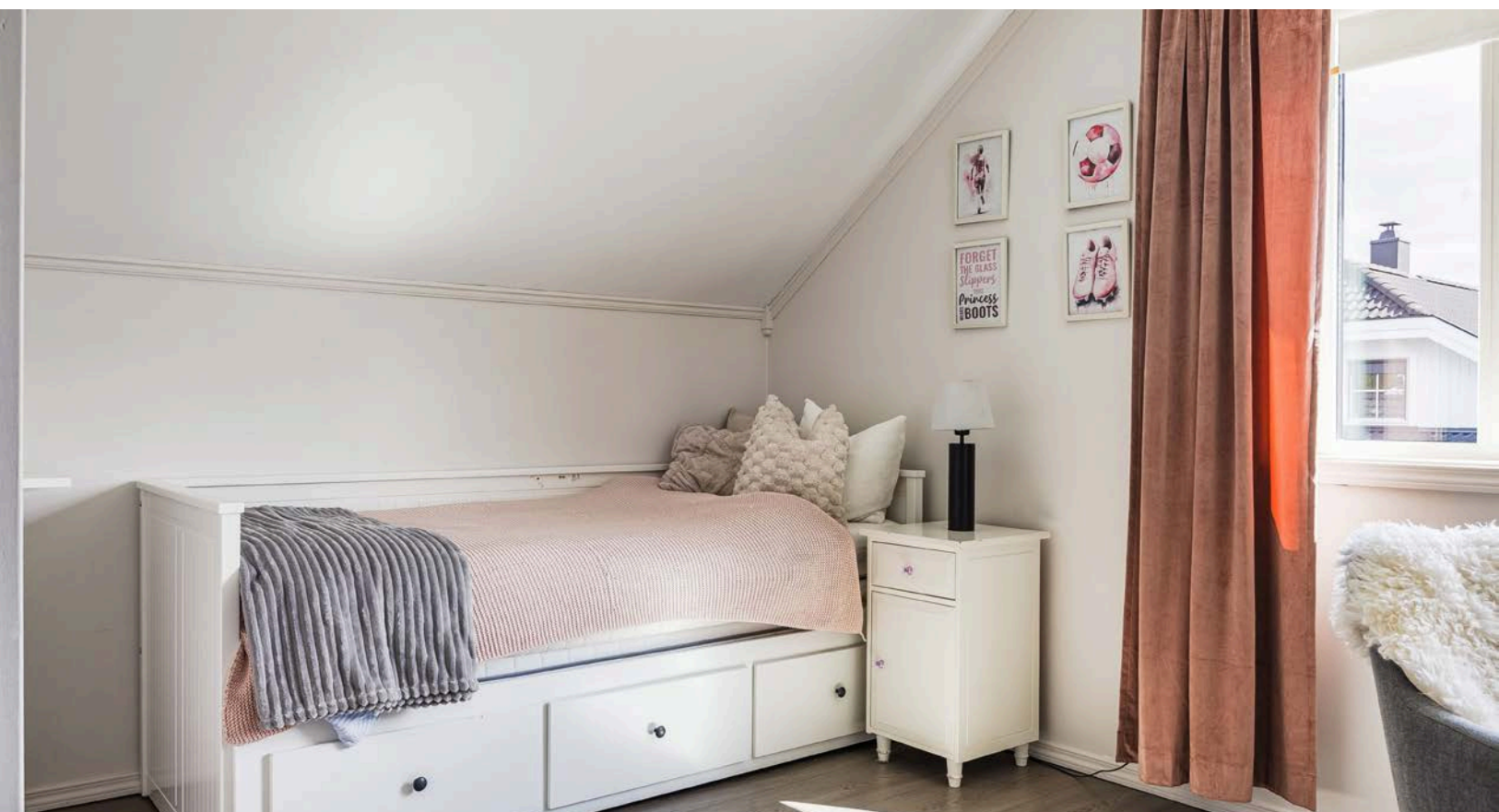
Det er naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har god oppbevaringsplass i garderoberom, det er også ytterligere plass til flere kommoder.



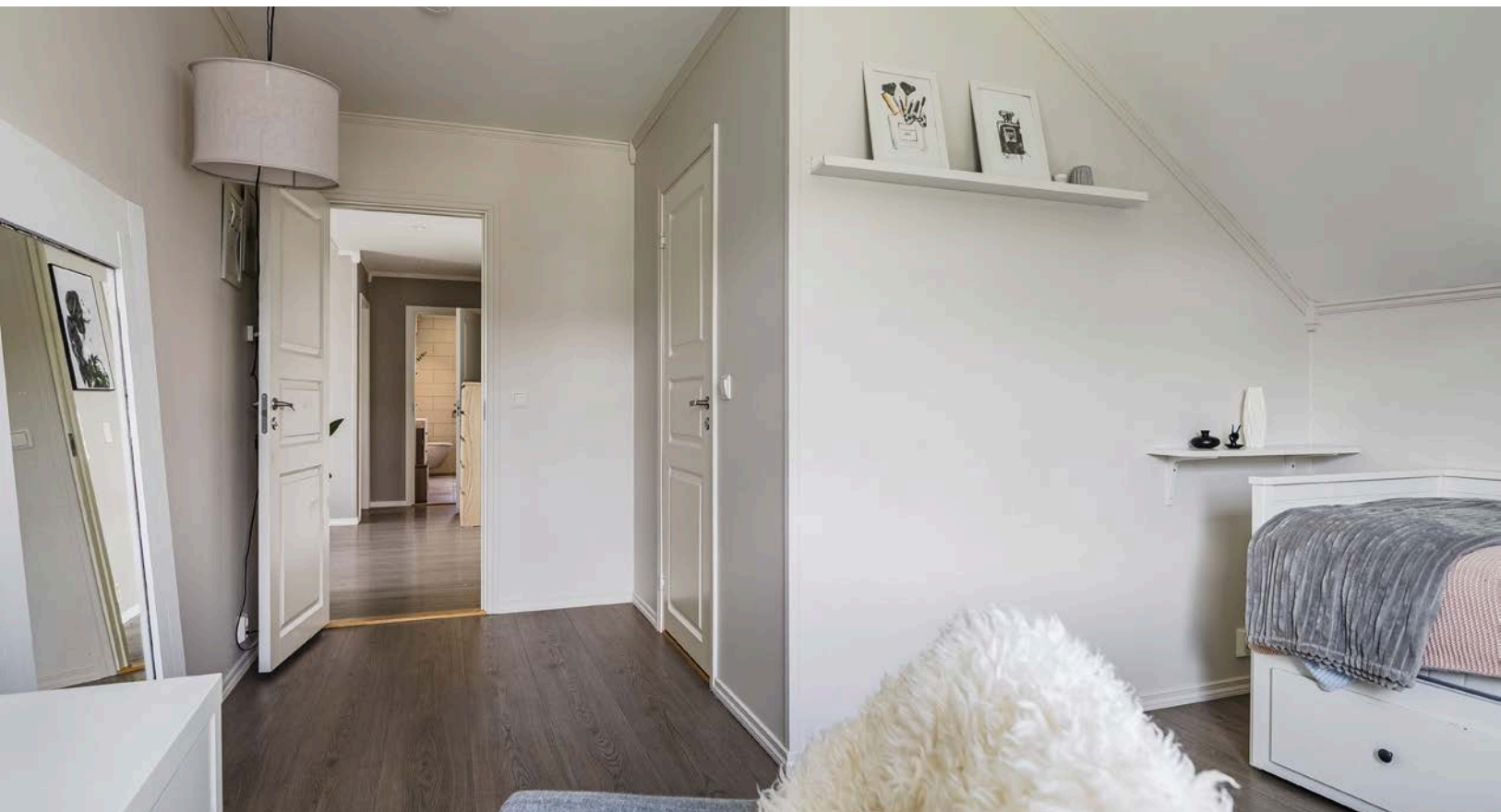
Soverom 3 er et lyst og fint rom av god størrelse.



På soverommet er det god plass til dobbeltseng om ønskelig, samt kontorpult og kommoder.



Soverommet har god og moderne standard med vannbåren gulvvarme.



Fra soverommet er det adkomst til garderobesrom med god oppbevaringsplass.



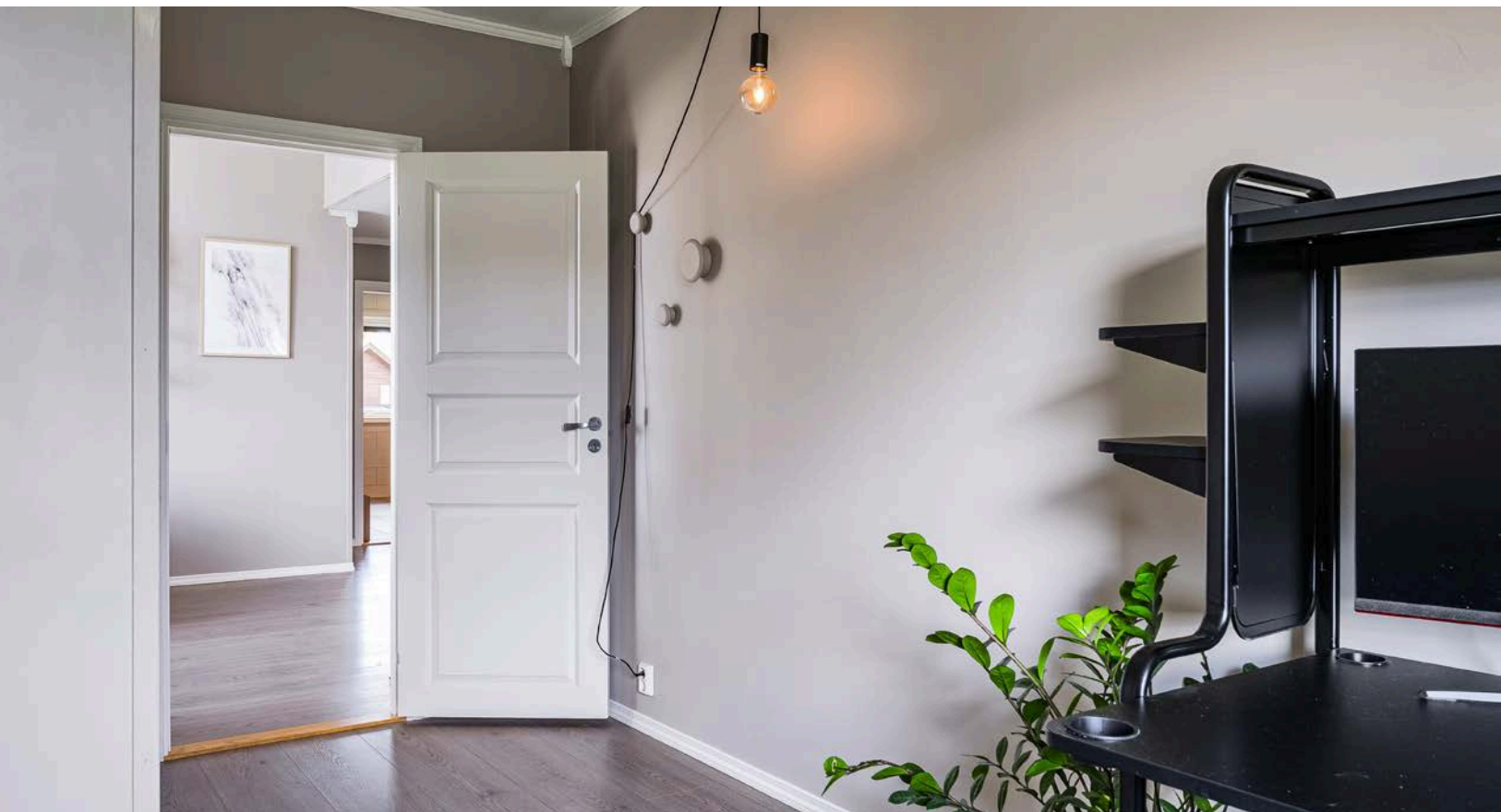
Stuen har høy standard fra 2012 med enstavs gulv, vannbåren gulvvarme og glatte malte overflater.



Soverom 4 er et tilsvarende flott rom med tilknytning til eget garderoberom.



Nok et fint soverom med god plass til både dobbeltseng, kontorpult og kommoder.



Soverommet har samme høye standard som resten av boligen.



Baderommet i 2. etasje er et stort og flott baderom fra 2012. Baderommet har fliser på gulv og vegger, deilig vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og balansert ventilasjon.



Flott baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Baderommet er utstyrt med et stort hjørnebadekar og vegghengt toalett.

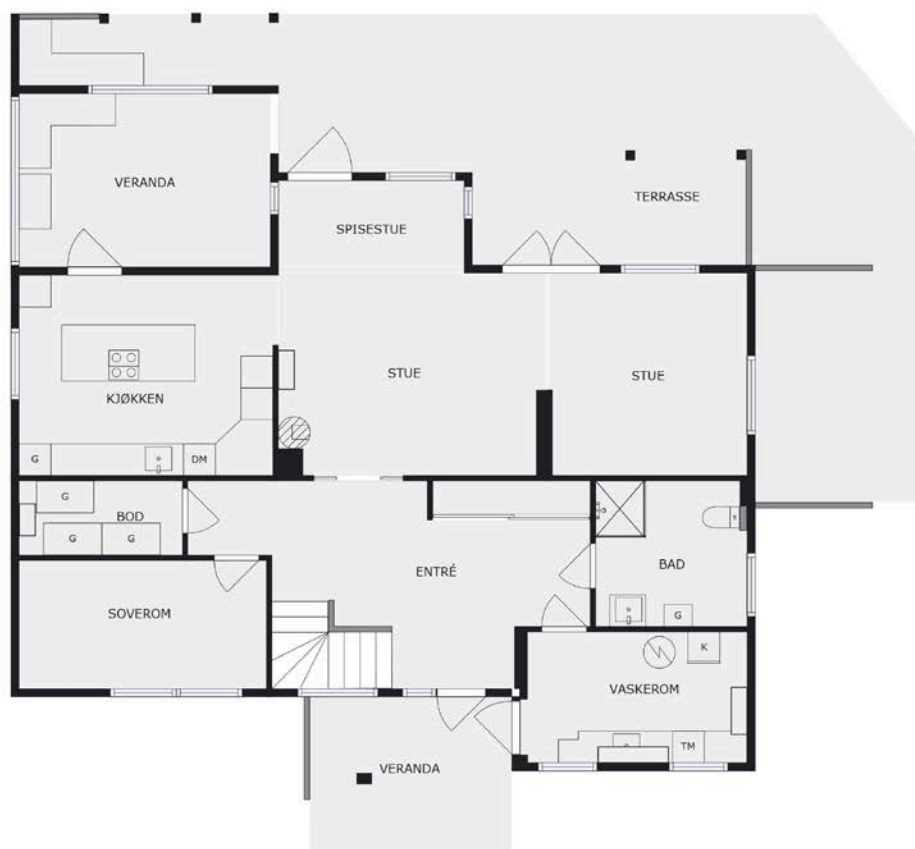


Romslig adskilt dusjnisse med elvesten på gulv.



Dobbeltgarasjen har et bruksareal på 28m² og har et uinnredet loftsrom på ca. 18m² (ikke målverdig areal). Det er også en frittliggende utebod på 12m².

1. 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.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stavåssvingen 9, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 1219

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 14566-1826

Referansenummer: RX1053

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. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Beslag i gradrenner.

Skottrenner.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med ett strøk.

Saltakkonstruksjon.

Utbygget med ark i takkonstruksjon.

Fabrikkerte A-takstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Åpen himling over stuedel i 2.etasje.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Delvis overbygget veranda.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med plater av plast.

Understøttet med tresøyer.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2011.

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

Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.

Malt ytterdør. Katteluke.

To-fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass.

Terrassedør med 3 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Utført med terrassebord og leegger.

Areal på ca. 89m² ved stue.

Lys og strøm.

Montert strålelampe.

Delvis overbygget tak fra ca.2022

Terrasseplatting ved inngang.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 9m²

Utvendig beiset tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Overflater med malte gipsplater.

Malt div. overflater.

Himlinger med malte plater og malte gipsplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Pipe er forblendet med fasadestein i 1.etasje.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk. Montert håndløper på en side.
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Vaskerom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Bad i 1.etasje fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight.

Gulvflater med fliser. Del med rullestein i dusjsone.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, ettgrep blandebatteri, glassdører, skuffer,

vegghengt dusj og vegghengt toalett.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 2.etasje fra byggeåret.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Vannbåren gulvvarme.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

To plastsluk.

Bad med to servanter, nisje, to stk ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, skuffer og vegghengt dusj.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik innredning antatt fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri, rustfri kum og kjøkkenøy. Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert kaffemaskin, micro, stekeovn, kjøøl og koketopp.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert på vaskerom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1 og 2. etasje tilknyttet bergvarmepumpe.

Vedfyring i stue.

Bergvarmepumpe.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Alder: 2012

Sentralstøvsuger.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

To fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på vaskerom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 40 A.

Skjult ledningsnett.

Nytt brannslukningsapparat.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

Brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelvavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Overvannsrør for takrennenedløp.

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

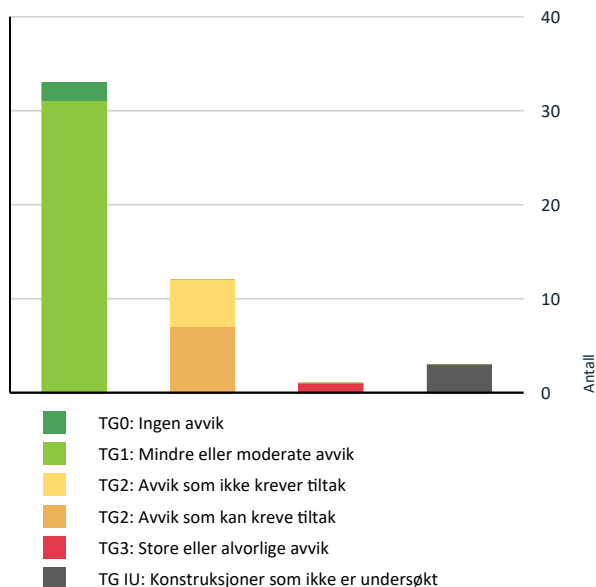
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Frittliggende utebod

- Det foreligger ikke tegninger

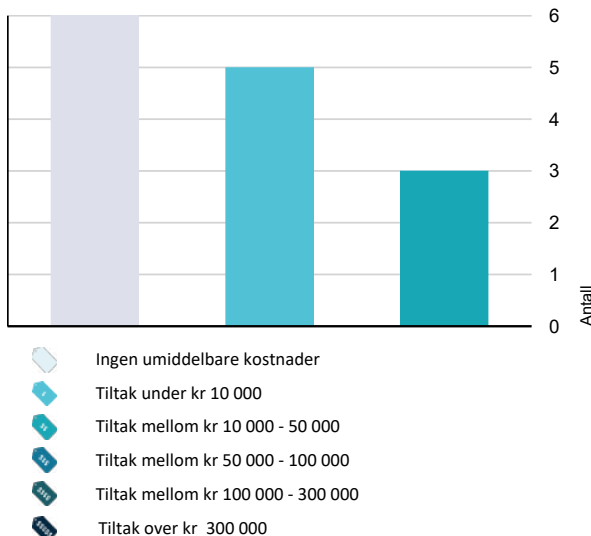
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takteking | Gå til side |
| ! | Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Beslag i gradrenner.
Skottrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist frostspreng i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 med ett strøk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Utbygget med ark i takkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Åpen himling over stuedel i 2.etasje.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Delvis overbygget veranda.
Sperretakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med plater av plast.
Understøttet med tresøyler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2011.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med 4 små glassfelt, sidefelt glass.
Malt ytterdør. Katteluke.
To-fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass.
Terrassedør med 3 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker.
Utført med terrassebord og levegger.
Areal på ca. 89m² ved stue.
Lys og strøm.
Montert strålelampe.
Delvis overbygget tak fra ca.2022

Terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.
Ca. areal: 9m²

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

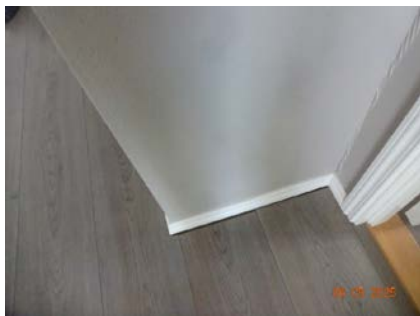
- Det er påvist andre avvik:

Riss i flisfuger i entré/gang. Bom i enkelte fliser.
Laminatgulv er stedvis ikke ført under gulvlist i 2.etasje.
Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater.

Malt div. overflater.

Himlinger med malte plater og malte gipsplater. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 2 Radon

Bygget antas ut fra byggeår å være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.

Pipe er forblendet med fasadestein i 1.etasje.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk. Montert håndløper på en side.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Himling med malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater. Innfelt downlight.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med rullestein i dusjsone.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghengt dusj og vegghengt toalett.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.
Noe oppsprekking i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, nisse, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, skuffer og vegghengt dusj.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kvik innredning antatt fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassplate i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandeatteri, rustfri kum og kjøkkenøy.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Integrert kaffemaskin, micro, stekeovn, kjøll og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
Sprekk i koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert på vaskerom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Koblingskap for vannrør i vegg på vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1 og 2. etasje tilknyttet bergvarmepumpe.
Vedfyring i stue.

! TG 1 Varmesentral

Bergvarmepumpe.



! TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider. Alder: 2012

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Skyvedørgarderobe i entré/gang.



! TG 1 Vannbåren varme

To fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på vaskerom.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 40 A.
Skjult 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.

Antatt byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring fra 2012.

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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



1 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.

Nytt brannslukningsapparat.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.
Brannstige.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med brelvavsetning.

Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Overvannsrør for takrennedløp.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utvendig fibersementplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.

Montert leddport med motorstyring.

Det er lagt sponplater på uinnredet loft.

Ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

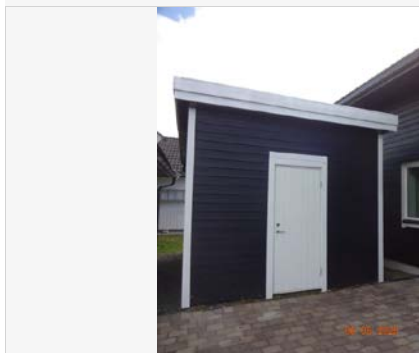
Avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er påvist skade i undertaksplate.

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

Frittliggende utebod



Anvendelse

Lager.

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med terrassebord.

Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkkonstruksjon. Undertak med trefiberplater.

Malt ytterdør.

Vindu med ettlags glass.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Pultakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Malt panelt ytterdør.

Avvik:

Mangler takrenne nedløp.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

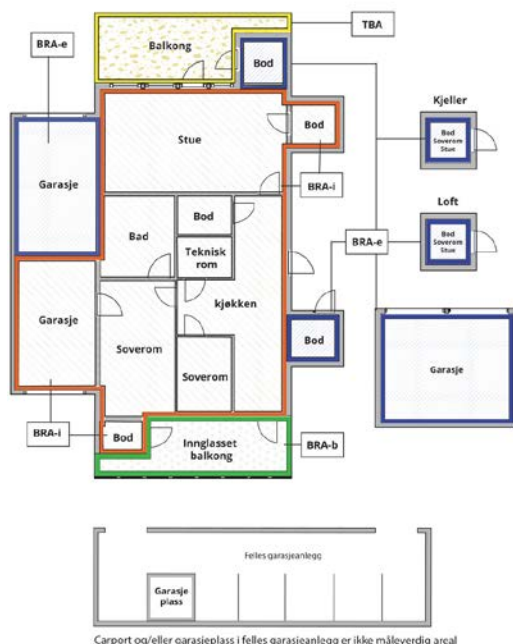
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	118			118	98		118
2.etasje	109			109		3	112
SUM	227				98	3	230
SUM BRA	227						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Vaskerom, Bad, Soverom, Teknisk rom, Stue/kjøkken/spisestue		
2.etasje	Loftstue, Soverom, Bod, Soverom 2, Bod 2, Soverom 3, Bod 3, Bad, Bod 4		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		28		28			28
Loft						18	18
SUM		28				18	46
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Enebolig	204	23
Garasje	0	28
Frittliggende utebod	0	12

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 18m²

Frittliggende utebod

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Gunn-Kristin Motrøen Furulund	Kunde
	Thomas Motrøen Furulund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	1219		0	1030.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavåssvingen 9

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Gunn-Kristin Motrøen
Furulund

1/2 Hjemmelshaver: Thomas Motrøen Furulund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 3,5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Parkering belagt med belegningsstein.
Delvis innhegnet med hekk.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKR Eiendomsmealing	Oppdragsnr.	1211350111
Adresse	STAVÅSSVINGEN 9		
Postnr.	2409	Sted	ELVERUM
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? 13 år 0 Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? TRYG / NITO			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
THOMAS MOTRØEN		FURULUND	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	
GUNN-KRISTIN MOTRØEN		FURULUND	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Har blitt behandlet av Pelias AS. Det er borte

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har selv bygget terrasse, garasje, utebod.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12.05.2025

Sted Elverum

Signatur selger 1:

Thomas Motroen Fimmlind

Signatur selger 2:

Gunn-Kristin M. Fellenhard

Nabolagsprofil

Stavåssvingen 9 - Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbærvægen snuplass Linje B61, 813	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	9 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 3.3 km
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 4.7 km
Terningen Arena	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

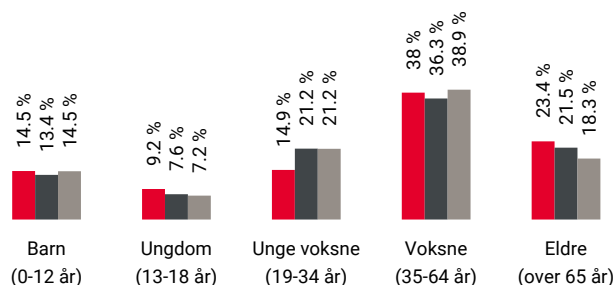
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.5 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 1 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	8 min 3.8 km

Dagligvare

Spar Søbakken	15 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	6 min 3.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



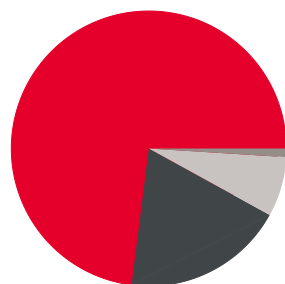
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

	Moltevegen ball-løkke	10 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Bjørnebærvn. ball-løkke	15 min	
	Ballspill	1.3 km	
	Paulsbyen Gym	6 min	
	Sprek365 Elverum	7 min	

Boligmasse



73% enebolig
19% rekkehus
1% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

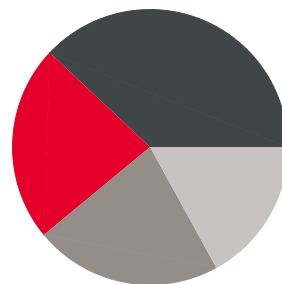
6 min



Apotek 1 Ydalir Elverum

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
38% 6-12 år
22% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



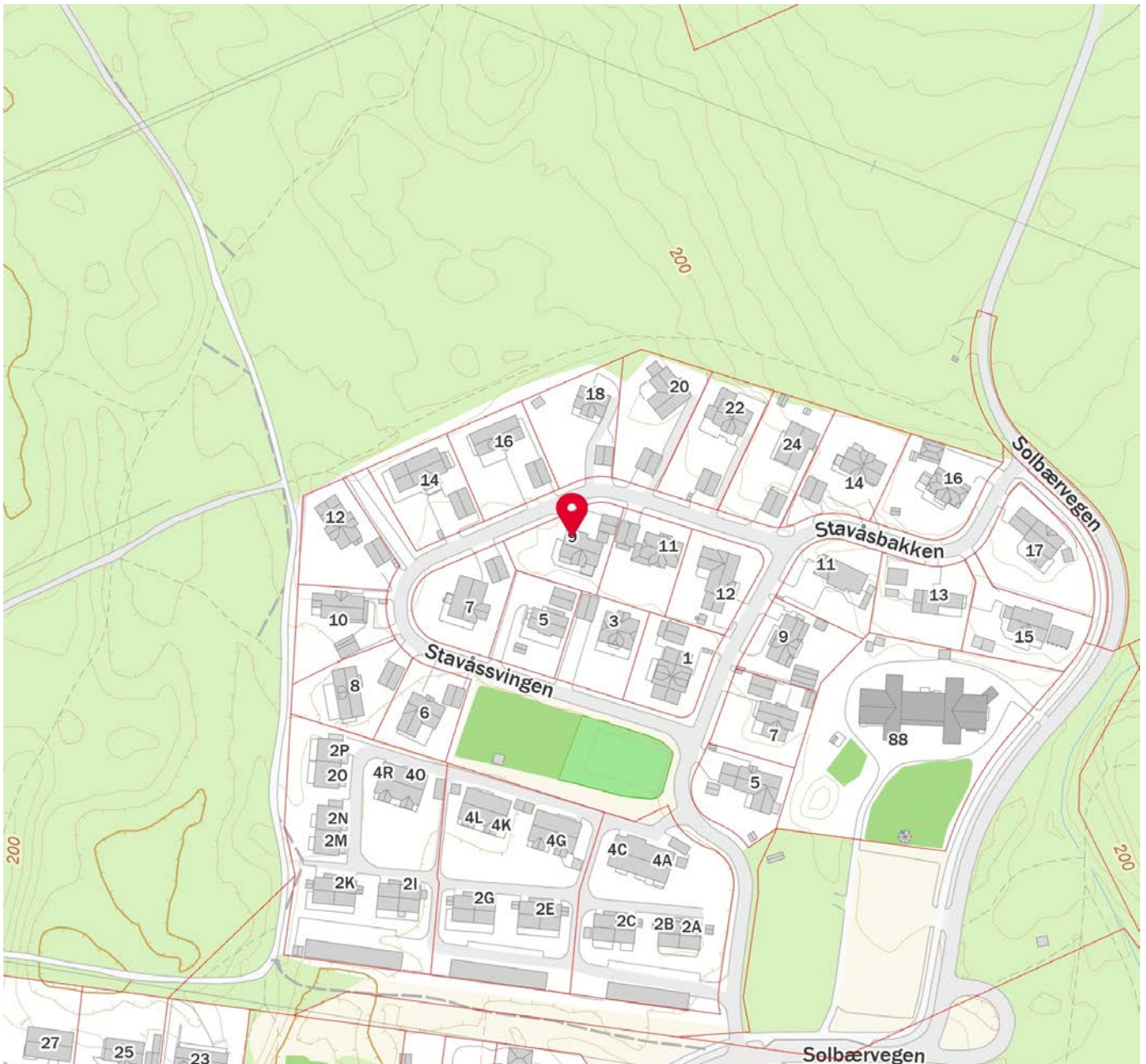
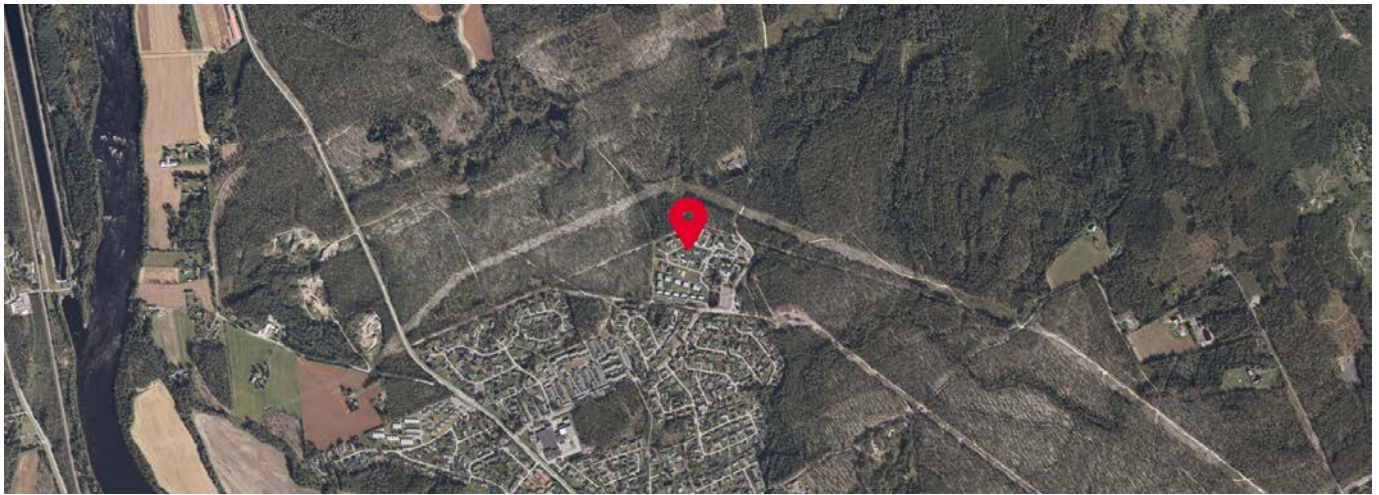
0%

45%

Strandmoen/Søbakken nord
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikrafttredelse 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: Stavåssvingen 9
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre