



aktiv.

Stavåsvegen 27, 2409 ELVERUM

**Stor og solrik eiendom på ca.
2,1 mål rett ved Stavåsen!
Eldre enebolig med behov for
oppussing. 2 garasjer!**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: Jan-Petter Engelund
May-Britt Mobrenna
Inger Elise Engelund
Erik Rydje
Elin Rydje
Kjetil Rydje

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 227/284 m²
Tomtstr.: 2 101,8 m²
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1211250307

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Stavåsvegen 27!

En stor og solrik eiendom på ca. 2,1 mål som har en flott beliggenhet som grenser til friarealer. Eiendommen "Bekkestua" er bebygd med en enebolig fra 1953 med inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul fra 1960-tallet, samt ytterligere tilbygget i ca. 1984/85. Huset er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje fra 1998.

Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du i et etablert boligfelt med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og flere store butikker, samt ca. 2,3 km til sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 227 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 284 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 85 m²

Beskrivelse: Gang, kjellerrom, gang 2, toalettrom, bad, kjellerrom 2, kjellerrom 3.

1. etasje

BRA-i: 104 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, spisestue, stue.

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Inntilbygget utvendig bod.

BRA-e: 29 m²

Beskrivelse: Inntilbygget garasjerom og vedskjul.

TBA: 18 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 38 m²

Beskrivelse: Gang, soverom, soverom 2.

Frittstående garasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje. 3 kott uten målverdig areal. Ca. areal:

10m².

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 38 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 12 m².

GUA (gulvareal): 50 m².

Inntilbygget utvendig bod:

BRA-i (måleverdig areal): 7 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 4 m².

GUA (gulvareal): 11 m².

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».

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 101,8m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Ganske flat tomt opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Dels naturtomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 2 101,8m² og et oppgitt areal på 2 000 m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger,

grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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 i et etablert boligfelt 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 boligen. Til Elverum sentrum er det ca. 2,3 km og her finner du et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Bybussforbindelse med forbindelse til tog- og skystasjonen i nærheten.

Barnehage/Skole/Fritid

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) - ca. 1,2 km.

Søbakken barnehage (1-5 år) - ca. 1,2 km.

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 2,2 km.

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 800 meter.

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 1,9 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,1 km.

Elverum videregående skole - ca. 3,5 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1953.

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. Eldre del: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Tilbygget del med stue og kjellerrom. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Med vindfang

og bad mot nord. Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Takvann ført til terreng. Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Tilbygget del med stue og kjellerrom. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Tilbygget del med vindfang og bad mot nord. Kryp kjeller under tilbygget del. Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller. Ventiler i grunnmur. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med takpanner fra 1984/1985. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler av taktekkingen var snødekt ved befaring. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. To helbeslåtte pipetopper. Snøfangere. Malte ståltakrenner og nedløp. Isbordsbeslag. Takstige. Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Tilbygget del med stue: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Tilbygget del med vindfang og bad: Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med sydde matter. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle ned på støpt fundament. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler. Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Fabrikkerte w-takstoler. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Loft/takkonstruksjon over tilbygget med vindfang og bad er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1983 og 1985. Vindu med 2 lags isolerglass i 2. etasje. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Teak ytterdør. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982. Veranda ved stue. Fundamentert på støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 18m² ved stue. Strekkmetalltrapp ved inngang. Tretrapp med adkomst til veranda.

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul:

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Metalltakrenner og nedløp. Plassbygget ytterdør. Malt ytterdør.

Innvendig: Støpt ringmur. Gruset gulv og jordgulv. Oppført i bindingsverk, uisolert.

Delvis kledd med gipsplater. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Vippeport.

Garasje - Byggeår: 1998.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Isbordbeslag.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Montert leddport med motorstyring. Malt ytterdør. Lys og strøm.

Avvik: Det er påvist fuktmerker/rim i undertak. anbefaler ytterligere undersøkelser. Mangler takrenner og 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 25.11.2025, 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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen. Rust på takteking.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold. Malingsavflassing.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Svertesopp på utvendig kledning. Behov for vedlikehold.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Synlige skruer igjennom undertak. Vespebol på loft.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist andre avvik: Synlige skruer og spiker igjennom undertak.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i kjellervindu.

- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Tetning til isolerglass i terrassedør har løsnet.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 70 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- * Utvendig > Utvendige trapper - 2: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i utvendig trapp.
- * Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Skadet vinylbelegg på kjøkken. Knirk i gulv på soverom i 2.etasje. Slitt gulv på soverom. Skadet vinylbelegg på ett soverom i 2.etasje.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sotutslag i pipe på loft. Rust på komfyrovn i kjeller. Sprekk i plate til komfyrovn. Rust på sotluke. Rennemerker etter sotvann under sotluke.
- * Innvendig > Kryp kjeller: Det er påvist andre avvik: Observerte rester av bygningsavfall i kryp kjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Deler av terrenget i kryp kjeller er ikke tildekket med fuktsperre.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Avvik: Det er påvist råteskade i panel. Råteskadet vindskier. Sprekker i grunnmur.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist ventilasjonskanal av eternitt i kjeller og på loft.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje Kursene er merket. Åpent ledningsnett. Montert strømmåler.
- * Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenering og

fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller. Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Grunnmursplast er steder under terreng.

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

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3: Grunnmuren har sprekkdannelser.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Det er påvist saltutslag nederst på kjellervegg. Noe fuktinntregning igjennom gulv/vegg. Avskalinger i murpuss. Mangler dolokk til toalett.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Rust på rennekroker og forkantbeslag. Frostspreng i taknedløp. Istapper ved takrenner.

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Avvik: Sprekker i grunnmur. Lekkasje i takrenner. Panel er stedvis ført langt mot terreng. Påvist råteskade i panelender. Istapper på takrenner.

* Innvendig > Overflater - 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder i himling ved avløpsrør i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Himlingsplater over stue i 1.etasje er dårlig festet.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist fuktopptrekk i treverk til trapp i kjeller.

* Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Brannslukningsapparat med ukjent alder. Montert røykvarsler. Mangler batteri i røykvarsler.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, ikke bygget som ett komplett våtrom. Det er påvist muggsopp på overflater. Platene må fjernes. Påvist råteskade i malt panel. Sprekk i servant.

* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Våtromsbelegg har stedvis løst net. Mangler silikon i plateskjøter. Ikke silikonforseglet i nedre platekant. Det er påvist mindre skader i nederste del av våtromsplater. Enkelte montasjemerker. Rust på skruer i sluk. Det er påvist sprekk i servant. Det er påvist fuktsvelling i himlingsplate ved takventil. Antatt på grunn av dårlig isolert rør. Antatt kondensproblematikk. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Bekkestua" er bebygget med en enebolig fra 1953 med inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul fra 1960-tallet, samt ytterligere tilbygget i ca. 1984/85.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, spisestue, stue med utgang til terrasse,

soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 2 soverom og 3 kott uten målverdig areal.

Kjeller: Gang/trapperom, toalettrom, baderom, gang og 3 kjellerrom.

Eneboligen har inntilbygget garasjerom og vedskjul på ca. 29m², samt inntilbygget bodrom med gulvareal på ca. 11m².

Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje fra 1998 på ca. 21m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1953.

Tilbygg med stue mot sydvest i ca. 1984/85. Tilbygg med vindfang og bad mot nord i ca. 1984/85. Tilbygg antatt bygget på 1960-tallet med bod, vedskjul og garasje mot nordøst. Generelt med standard fra byggeårene. Huset er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje - Byggeår: 1998.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I inntilbygget garasje, frittstående garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 25.03.2025, 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 2045.

Feiing ble utført siste gang den 09.01.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 09.01.2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved skumapparat over 5 år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe i stue. Vedfyring med eldre vedovn i stue, spisestue og på soverom i 2. etasje, samt komfyr i kjellerrom. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 16 713,56,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 8 kubikk): Kr. 180,32,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 8 kubikk): Kr. 222,64,-
- * Grunngelbyr renovasjon: Kr. 2 160,-
- * Restbeholder 140L: Kr. 1 960,-
- * Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 554,80,-
- * Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 200,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 7 736,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 27,83,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 819 643,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 278 573,- 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 24, bruksnummer 67 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk av 1. etasje. Det er ikke mottatt byggetegninger som viser innholdet i boligens 2. etasje eller kjelleretasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er ikke mottatt tegninger av frittstående garasje.

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. Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 30.09.2025. Gebyrene for slamtømming faktureres av SØIR IKS. Det er registrert vannmåler på adressen og målerstand pr. 30.01.2025 var 2357 m3.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "En del av Søbakken" fra 1996.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (2 019m²) og grønnsstruktur (83m²).

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, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (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))

48 600 (Omkostninger totalt)

64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 957 300 (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

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

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

Det forutsettes av kjøper 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), markedspakke (kr 15.5000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). 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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.12.2025



Velkommen til Søbakken og Stavåsvegen 27! En stor og solrik eiendom på ca. 2,1 mål som har en flott beliggenhet som grenser til friarealer. Fotograf: Reidar Valberg



Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du i et etablert boligfelt med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien.



Eiendommen "Bekkestua" er bebygd med en enebolig fra 1953 med inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul fra 1960-tallet, samt ytterligere tilbygget i ca. 1984/85. Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje fra 1998.



Huset er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med trekkmetalltrapp.



Når du entrer boligen kommer du først inn i en praktisk entré med plass til sko og yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn til gang/trapperom.



Fra gangen kommer du videre inn til både spisestuen og kjøkkenet.



Spisestuen har lakkerte tregulv, lysmalt panel på veggene og en eldre vedovn.



Lyst separat kjøkken med store vinduer mot to ulike himmelretninger.





Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og lysmalte overflater.



Fra kjøkkenet er det adkomst til et gulmalt soverom med lakkert tregulv.



Fra spisestuen kommer du videre inn til en stor stue. Denne delen er påbygd.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike sittegrupper og annet ønskelig møblement.



I hjørnet av stuen er det en eldre vedovn. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Boligen har behov for oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard, men her er det stort potensiale!



Fra stuen har du utgang til en hyggelig nordvestvendt terrasse på ca. 18m².



Terrassen er overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Beliggenheten mot nordvest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Eldre bad/vaskerom i 1. etasje. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapporten og vet anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres.



Baderommet har våtromsbelegg på gulv, elektriske varmekabler og våtromsplater på veggene.



Soverom 2 er et stort og lyst soverom med plassbygde skap og eldre vedovn. Boligen har i dag totalt 3 soverom, hvorav 2 ligger i 2. etasje.



Soverom 3 har lakkerte tregulv og lysmalt panel på veggene.



Kjeller på totalt 85m² som består av flere kjellerrom, eldre bad og toalettrom.

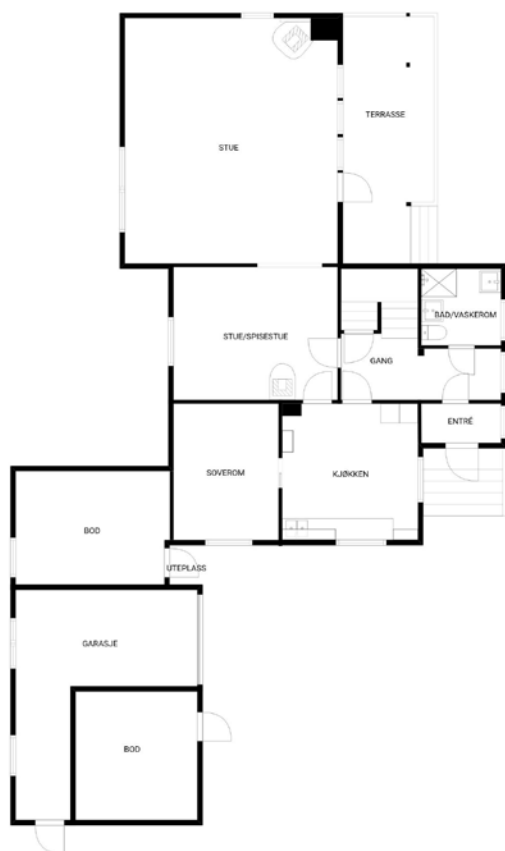


Eiertomt på ca. 2 101,8m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering. Ganske flat tomt opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Dels naturtomt.



Her bor du i et etablert boligfelt med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og flere store butikker, samt ca. 2,3 km til Elverum sentrum.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stavåsvegen 27, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 24, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 14566-1932

Referansenummer: DZ7091

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med takpanner fra 1984/1985.

Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler av taktekkingen var snødekt ved befaring.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
To helbeslåtte pipetopper.
Snøfangere.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del med stue:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del med vindfang og bad:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Delvis tilleggisolert med sydde matter.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyer.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Loft/takkonstruksjon over tilbygget med vindfang og bad er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1983 og 1985.
Vindu med 2 lags isolerglass i 2.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Teak ytterdør.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Veranda ved stue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 18m² ved stue.

Strekkmetalltrapp ved inngang.

Tretrapp med adkomst til veranda.

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp.
Plassbygget ytterdør.
Malt ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, tregulv og nålefil.
Overflater med panel, malte plater, malt panel og strie.
Himlinger med malt panel, panel, malte plater og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Tilbygget del:

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

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.

Tidligere hull i pipe til røykgjennomføring er murt igjen.

Komfyrovn i kjellerrom.

Eldre vedovn i spisestue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre vedovn på soverom i 2.etasje.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Elementpipe med ett løp.

Adkomst til sotluke via kjellerrom.

Pipe er forblendet med murt teglstein.

Brannmur av murt teglstein.

Eldre vedovn i stue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre del:

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

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Utført kjelleryttervegg på bad i kjeller.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Beskrivelse av eiendommen

Krypkjeller under tilbygget del.
Pålagt dampspærre på terrenget under krypkjeller.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Malt tretrapp til kjeller.
Tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.
Malte innerdører.

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Innvendig:
Støpt ringmur.
Gruset gulv og jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vippeport.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i kjeller. Ikke vært i bruk som bad på lengre tid.
Støpt gulv. Fall til sluk.
Overflater med våtromsplater og malt panel.
Himling med malt panel
Bad med støpejernsluk, servant, to kraner og vegghegt dusj.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Eldre bad/vaskerom i 1.etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Bad med servant, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, togreps blandebatteri, vegghegt dusj, sluk og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, ettgrep blandebatteri, to rustfrie kummer med benkebeslag og fliser i benkerygg.
Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt panel og malt murpuss.
Himling med malt panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Eldre trykktank i kjeller.
Kobberrør med plastkappe og plastrør.
Avløpsrør av støpejern. Del med avløpsrør av plast (PVC).
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med nyere varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.
Varmekabler i baderomsgulv.

Eldre varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 190 liter.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat med ukjent alder.
Montert røykvarsler. Mangler batteri i røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del med stue og kjellerrom.
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Med vindfang og bad mot nord.
Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Tilbygget del med stue og kjellerrom.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.
Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Ventiler i grunnmur.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

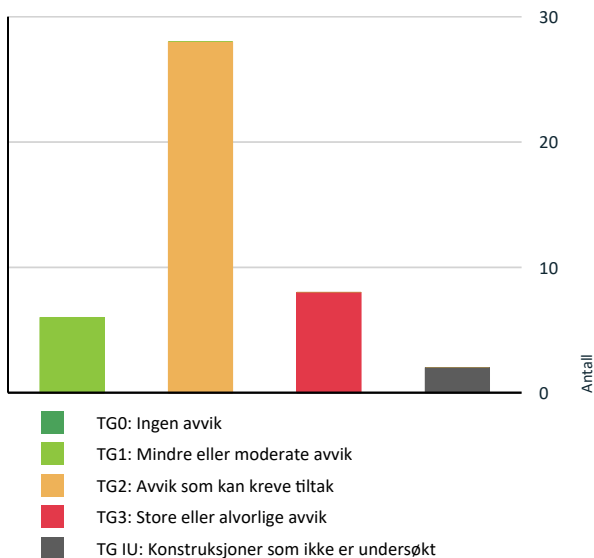
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

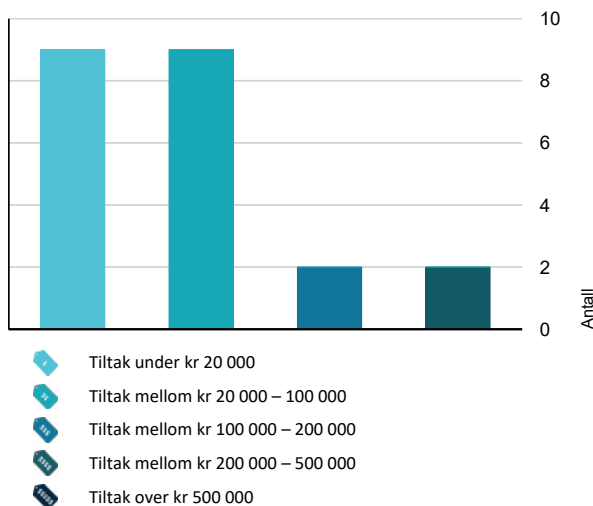
Sammendrag av boligens tilstand

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.
Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.
Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.
Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset.
Garasje 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](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 3 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Generelt med standard fra byggeårene.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Huset er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med stue mot sørvest. Bygget i ca.1984/1985. Kilde: fullmektig.
Tilbygg	Med vindfang og bad mot nord. Bygget i ca.1984/1985. Kilde: fullmektig.
Tilbygg	Antatt bygget på 1960 tallet med bod, vedskjul og garasje mot nordøst. Kilde: fullmektig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner fra 1984/1985.
Taket er besiktiget fra bakkeplan. Deler av taktekingen var snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Rust på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Nedløp og beslag

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
To helbeslåtte pipetopper.
Snøfangere.
Malte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Rust på rennekroker og forkantbeslag.
Frostspreg i taknedløp.
Istapper ved takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Eldre del:
Bolgyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tilstandsrapport

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
Malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del med stue:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Tilbygget del med vindfang og bad:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Svertesopp på utvendig kledning. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Delvis tilleggisolert med sydde matter.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle ned på støpt fundament.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige skruer igjennom undertak.

Vespebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Loft/takkonstruksjon over tilbygget med vindfang og bad er ikke besiktiget. Ikke montert loftsluke.

Vurdering av avvik:

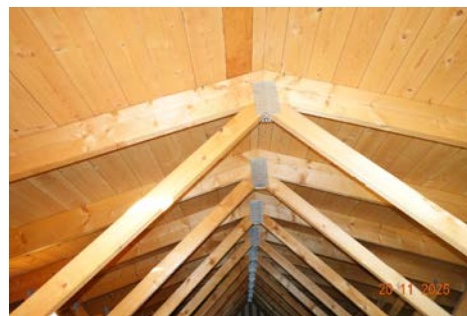
- Det er påvist andre avvik:

Synlige skruer og spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1983 og 1985.

Vindu med 2 lags isolerglass i 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Teak ytterdør.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tetning til isolerglass i terrassedør har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved stue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkeverk.

Areal på ca. 18m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkeverk

Rekkeverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkeverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkeverkshøyde: Ca. 70 cm.

Minstehøyde på rekkeverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Strekkmalltrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkeverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkeverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Tretrapp med adkomst til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Utvendig:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metalltakrenner og nedløp.
Plassbygget ytterdør.
Malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Sprekker i grunnmur.
Lekkasje i takrenner.
Panel er stedvis ført langt mot terreng. Påvist råteskade i panelender.
Istapper på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, lakkert tregulv, tregulv og nålefilt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skadet vinylbelegg på kjøkken.
Knirk i gulv på soverom i 2.etasje. Slitt gulv på soverom.
Skadet vinylbelegg på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TG 3 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt panel og strie.
Himlinger med malt panel, panel, malte plater og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder i himling ved avløpsrør i kjeller. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Himlingsplater over stue i 1.etasje er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Himlingsplater over stue i 1.etasje bør festes før stue tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.
Eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.
Tilbygget del:
Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke.
Tidligere hull i pipe til røykgjennomføring er murt igjen.
Komfyravn i kjellerrom.
Eldre vedovn i spisestue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn på soverom i 2. etasje.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotutslag i pipe på loft.

Rust på komfyravn i kjeller. Sprekk i plate til komfyravn.

Rust på sotluke. Rennemerker etter sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp.
Adkomst til sotluke via kjellerrom.
Pipe er forblendet med murt teglstein.
Brannmur av murt teglstein.
Eldre vedovn i stue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Utforet kjelleryttervegg på bad i kjeller.

Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

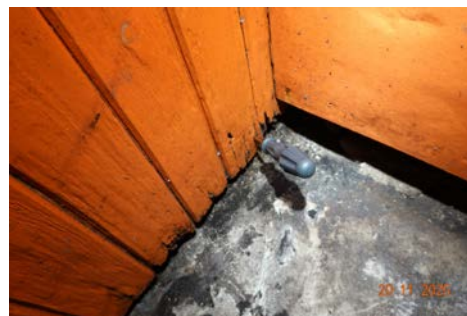
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypjkjeller

Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Krypjkjeller under tilbygget del.

Pålagt dampsperre på terrenget under krypjkjeller.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypjkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Krypjkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.

Krypjkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Observerte rester av bygningsavfall i krypjkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Deler av terrenget i krypjkjeller er ikke tildekket med fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller.

Tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist fuktopptrekk i treverk til trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje, bodrom og vedskjul.
Innvendig:
Støpt ringmur.
Gruset gulv og jordgulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Delvis kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vippeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Det er påvist råteskade i panel.
Råteskadet vindskier.
Sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i kjeller. Ikke vært i bruk som bad på lengre tid.
Støpt gulv. Fall til sluk.
Overflater med våtromsplater og malt panel.
Himling med malt panel
Bad med støpejernsluk, servant, to kraner og vegghegt dusj.
Rommet varmes opp med panelovn.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, ikke bygget som ett komplett våtrom.
Det er påvist muggsopp på overflater. Platene må fjernes.
Påvist råteskade i malt panel.
Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som bad. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg 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 støpt vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom i 1. etasje.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Himling med folierte takessplater.
Bad med servant, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, togreps blandebatteri, vegghegt dusj, sluk og toalett.
Takventil, naturlig avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv.

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Våtromsbelegg har stedvis løsnet.

Mangler silikon i plateskjøter.

Ikke silikonforseglet i nedre platekant.

Det er påvist mindre skader i nederste del av våtromsplater.

Enkelte montasjemerker.

Rust på skruer i sluk.

Det er påvist sprekk i servant.

Det er påvist fuktsvelling i himlingsplate ved takventil. Antatt på grunn av dårlig isolert rør. Antatt kondensproblematikk.

Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, ettgreps blandeblender, to rustfrie kummer med benkebeslag og fliser i benkerygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller.

Støpt gulv.

Overflater med malt panel og malt murpuss.

Himling med malt panel.

Toalettrom med toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag nederst på kjellervegg. Noe fuktnettregning igjennom gulv/vegg.

Avskalinger i murpuss.

Mangler dolokk til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak er beskrevet under drenering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.

Eldre trykktank i kjeller.

Kobberrør med plastkappe og plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Del med avløpsrør av plast (PVC). Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist ventilasjonskanal av eternitt i kjeller og på loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med nyere varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring.
Varmekabler i baderomsgulv.



! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 190 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2. etasje
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

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.
Automatsikringer fra ca.2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Automatsikringer fra ca.2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?
Ja Skadet bryter i stue.

På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Vurdert kostnadsestimat omfatter kun den utvidende kontrollen. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget etter kontrollen, vil kostnader knyttet til dette komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat med ukjent alder.
Montert røykvarsler. Mangler batteri i røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breekvavsetning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eldre del:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

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

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1U Fuktsikring og drenering - 3

Med vindfang og bad mot nord.

Byggegropp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del med stue og kjellerrom.

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

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

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss.

Det er påvist riss/sprekker i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del med vindfang og bad mot nord.

Krypkjeller under tilbygget del.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del med stue og kjellerrom.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1998

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Isbordbeslag.

Avvik:

Det er påvist fuktmerker/rim i undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Mangler takrenner og 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.



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)				
Kjeller	85			85			85
1.etasje	104			104	18		104
2.etasje	38			38		12	50
Inntilbygget utvendig bod		7		7		4	11
Inntilbygget garasjerom og vedskjul		29		29			29
SUM	227	36			18	16	279
SUM BRA	263						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerrom, gang 2, toalettrom, bad, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
1.etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Inntilbygget utvendig bod		Lagerrom	
Inntilbygget garasjerom og vedskjul		Garasje, vedskjul	

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.

3 kott uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	107
Garasje	0	21

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.
3 kott uten målverdig areal. Ca. areal: 10m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jan-Petter Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	24	67		0	2101.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Stavåsvegen 27

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Åge Woldmo (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot nordvest.
Elverum sentrum ca. 2,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kilde: Opplysninger hentet fra Elverum kommune
Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller.
Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 30.09.2025.

Regulering

Reguleringsplan: nei
Kommunedelplan: ja

Om tomten

Ganske flat tomt. Dels naturtomt.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025	Ikke utfylt ved dødsbo.	Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ7091>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250307	
Selger 1 navn	
Jan-Petter Englund	
Gateadresse	
Stavåsvegen 27	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2409
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Lars Åge Woldmo
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Lars Åge Woldmo
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250307

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250307

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Petter Englund	96fdbf7681d82f9e7b6651 e8e961677e8b28982b	14.10.2025 15:56:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250307

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

Nabolagsprofil

Stavåsvegen 27 - Nabolaget Søbakken - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkekroken Linje B61, 813	6 min 0.6 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	4 min 2.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 3.5 km
Terningen Arena	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

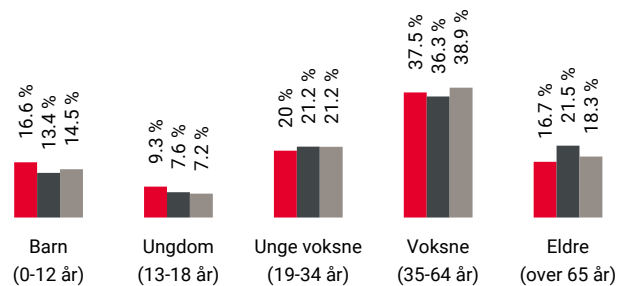
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søbakken	1 317	549
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.2 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1.2 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	6 min 2.2 km

Dagligvare

Spar Søbakken	6 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	17 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Søbakken skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Elverum folkehøgskole	12 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.2 km	
🚴	Paulsbyen Gym	5 min	🚗
🚴	Sprek365 Elverum	5 min	🚗

Boligmasse



80% enebolig
10% rekkehus
2% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

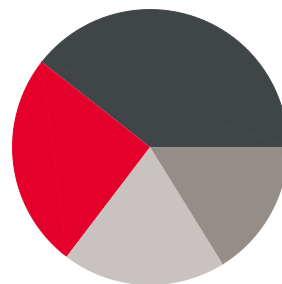
5 min 🚗



Apotek 1 Ydalir Elverum

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



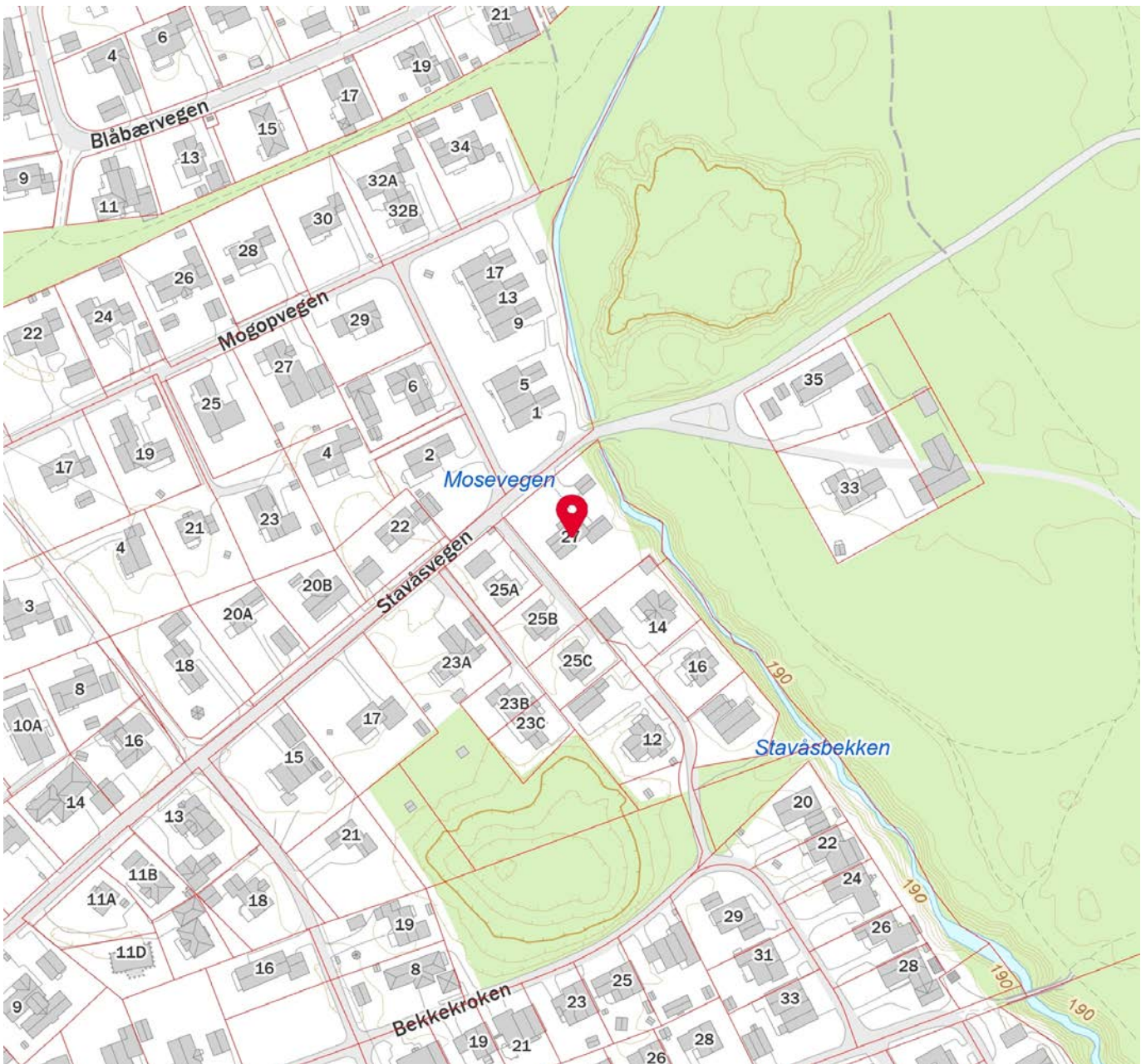
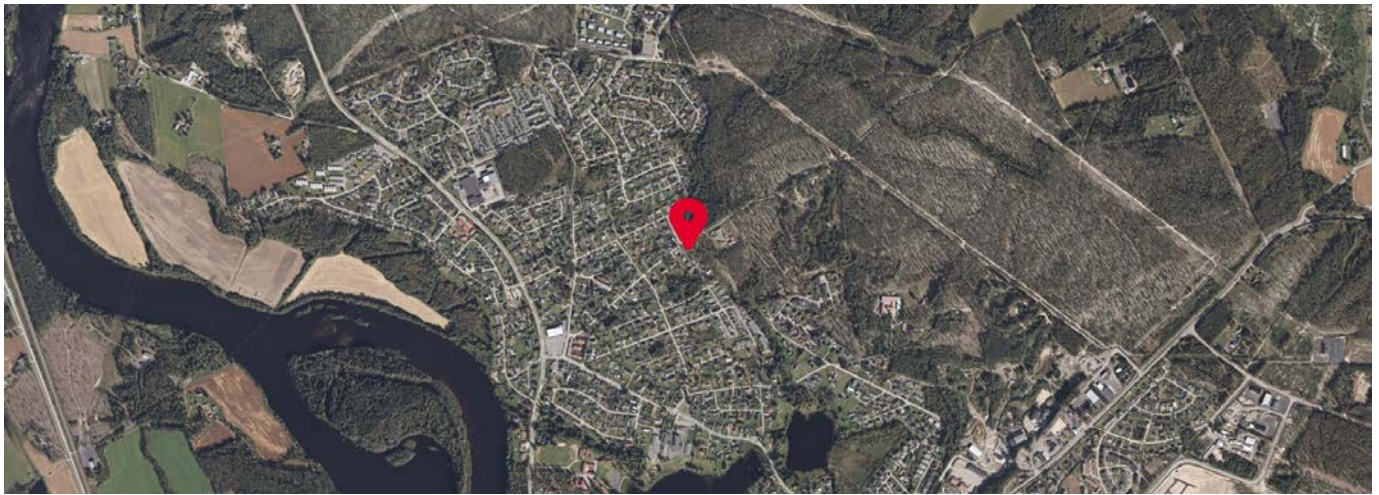
0%

45%

■ Søbakken
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stavåsvegen 27
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre