

Gaupevegen 7 B, 2406 ELVERUM

**Vedlikeholdt og trivelig enebolig
med inntilbygget carport og bod.
Innholdsrik og god planløsning.
Stor og solrik tomt!**



aktiv.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Stupetårnet
Eiendomsutleie AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 193/199 kvm
Tomtstr.: 1285 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 477
Oppdragsnr.: 1213260050

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestad og Gaupevegen 7 B!

En stor eiendom på ca. 1 285m² som er bebygd med velholdt enebolig med inntilbygget carport fra 1975. Boligen har en god planløsning med stue, kjøkken, 3 soverom og bad/rom i 1. etasje. I tillegg er det kjeller som i dag er innredet med 5 soverom (ikke godkjent for varig opphold), bad, toalettrom, lagerrom og bod/vaskerom. Boligen ligger et rolig og familievennlig boligområde på Vestad. En kort spasertur unna boligen er Espira Nordmo barnehage, Vestad skole, Rema 1000 og Kiwi, samt ca. 2 km til Elverum sentrum.

Salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid for kr. 18 000,- per måned. Det er inngått leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 193 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 199 kvm

TBA: 25 kvm

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 91 kvm

Beskrivelse: Gang, 5 soverom, baderom, toalettrom, vaskerom, gang og lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 102 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, baderom og gang/bod.

BRA-e: 6 kvm

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 25 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

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 utvendig bod. Ca. gulvareal: 7 m².

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 20 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 285m² og et oppgitt areal på 1 117m². 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

Området rundt eiendommen er preget av en rolig og familievennlig atmosfære. Det er et veletablert nabolag med en blanding av eneboliger og tomannsboliger, noe som gir en hyggelig og variert beboermasse. Det er gode fasiliteter i nærheten, inkludert dagligvarebutikker, skoler og barnehager, som gjør det til et praktisk sted å bo for familier. En kort spasertur unna boligen er Espira Nordmo barnehage, Vestad skole, Rema 1000 og Kiwi.

En kort kjøretur unna finner man Elverum sentrum, som tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter og kulturtilbud. Glomdalsmuseet ligger også i nærområdet. For de som er interessert i sport, er Terningen Arena et moderne idrettsanlegg som brukes til en rekke sports- og kulturarrangementer.

Offentlig transport er godt ivaretatt med bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder. Elverum har også en jernbanestasjon med togforbindelser til blant annet Oslo, noe som gjør det praktisk for

pendlere.

Naturområdene rundt Elverum byr på rike muligheter for rekreasjon. Skogsområdene er ideelle for turgåing, bærplukking og skiturer om vinteren. Glomma-elven er populær blant fiskere og padlere, og det finnes flere badeplasser langs elvebredden.

Alt i alt er området rundt et ideelt sted for de som søker en kombinasjon av gode fasiliteter og en rolig, familievennlig atmosfære.

Barnehage/Skole/Fritid

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) - ca. 100 meter.

Terningen barnehage (1-5 år) - ca. 900 meter.

Sorenkrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 3,4 km.

Vestad skole (1-7 kl.) - ca. 400 meter.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 3 km.

Elverum videregående skole - ca. 2,6 km.

Bygningssakkyndig

Sørliie Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1975.

Eiendommen er fundamentert på byggegrunn med breelvavsetning. Grunnmuren består av støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong. Materialene for drenering og fuktsikring er ukjente, og det ble ikke observert grunnmursplast. Utvendig bod er fundamentert på støpte fundamenter, mens verandaen er fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Boligens yttervegger er utført i bindingsverk, isolert med mineralull og kledd med tømmermannspanel. Utvendig bod er oppført i uisolert bindingsverk. Boligen har en saltakkonstruksjon som er plassbygget, med bordet undertak og himling isolert med mineralull. Lufting skjer gjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Takflatene er tekket med takpanner. Over carporten er det en overbygget takkonstruksjon understøttet av tresøyler, med sperretakkonstruksjon og bordet undertak. Taket er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp, helbeslått pipetopp, beslått luftehatt for avtrekkskanaler, feieplattform, takstige og isbordbeslag. Etasjeskillerne består av trebjelkelag isolert med mineralull.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike årganger, inkludert 1974, 1975 og 2018, samt enkelte eldre vinduer i kjelleren. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt, og

det er en terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2002. Eiendommen har adkomst til en delvis overbygget veranda fra stuen, med impregnerte gulvkonstruksjoner av terrassebord og rekkverk. Ved inngangen er det en strekkmetalltrapp, og en utvendig tretrapp gir adkomst til terrassen.

Carporten har støpt gulv, overflater med malt panel og en sperretakkonstruksjon med bordet undertak. I tillegg finnes en utvendig bod som er fundamentert på støpt fundament, med tregulv og oppført i uisolert bindingsverk.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.03.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: 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.

Del med manglende overflatebehandling av panel ved vindu.

Solslitt panel med noe svertesopp. Behov for vedlikehold.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Punktert isolerglass i stue og ett soverom.

Det er påvist høyt fuktnivå i vindu på bad i 1.etasje.

Vindusåpning på lagerrom i kjeller er forblendet med sponplate.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker/avskalinger i gulv.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i laminatskjøt i gang i kjeller.

Synlig maur i kjeller. Sannsynligvis sukkermaur.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Glipper i overgang taklist/himling på ett soverom.

Mangler listverk i åpning mellom entré/gang.

Det er påvist skader i tapet i bod/gang.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i fliser under ildsted.

Sprekk i ildstein i peisovn i stue.

Riss i murpuss ved røykerørgjennomføring i kjeller.

Synlig riss/sprekk i pipe på loft.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i rekkverk.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Løs vrider til innerdør til soverom.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate bak vaskemaskin er beskrevet under tilliggende konstruksjoner våtrom.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i MDF-veggplate bak vaskemaskin. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Det er påvist fuktsvelling i plate over dusjkabinett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Fallforhold er ikke målt på grunn av dusjbad over sluk/avløp.

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate under servant.

Krakkeleringer i servant.

- Kjøkkenen - 1.etasje - Kjøkkenen - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

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

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Sannsynligvis fra vannsprut i servant.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Vanskelig tilkomst til stoppekran.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ventilasjonskanaler av eternitt på loft.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i gesims til utvendig bod. Se bilde.

Fuktmerker i undertak over utvendig bod. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk. Se bilde.

Synlige spiker igjennom undertak.

Fuktmerker på takkonstruksjoner ved raft og ved pipe. Se bilde.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja

Firmanavn: RE Bygg, 2017

Beskrivelse: Byttet 4 vinduer. Etablerte bad i kjeller.

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

Ja

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift, 2017

Beskrivelse: Opplegg til bad og beredere i kjeller

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

Ja

Firmanavn: Skarpsno Elektro, 2017

Beskrivelse: Nytt opplegg i kjeller, nytt sikringsskap

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

Ja

Firmanavn: Innredet kjeller i 2017

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

Ja

Beskrivelse: Brannskade i 2025 som gjensidige ryddet opp i. Ny innreding på kjøkkenet, takplater og laminat gulv på kjøkken og stue

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig med inntilbygget carport fra 1975.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom, badrom og bod (tidligere vaskerom).

Kjeller: Gang/trapperom, badrom, toalettrom, bod/vaskerom, lagerrom og 5 rom innredet som soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Boligen har inntilbygget carport på ca. 20m² med adkomst til utvendig bod på ca. 6m² (gulvareal ca. 7m²).

Standard

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1975.

Vedlikehold er greit ivaretatt. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Det meste av dagens innvendige standard i kjeller etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2017. Utført enkelte oppgraderinger i 1. etasje med nytt IKEA kjøkken og nye gulvflater i stue/kjøkken. Utført i 2026 av firma. Ellers eldre overflater.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 29.07.2020, 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 2040.

Feiing ble utført siste gang den 28.05.2008. Tilsyn ble sist gang utført den 31.01.2024. Merknader: Varslet om feiing i 2010, 2012, 2016 og 2022, ikke utført. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Mangler feiermulighet på røykrør og sotluke ikke inspisert. 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmpumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmpumpe fra 2010 i stue. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på begge baderom.

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

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 390 (Omkostninger totalt)
93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 093 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 096 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 35 685,97,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 262,8 kubikk): Kr. 5 923,51,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 262,8 kubikk): Kr. 7 824,47,-
- * Renovasjon (360L restbeholder): Kr. 8 537,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 232,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 578,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 944 629 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 778 516 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 477 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1975. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Trinn ved hagedør.
2. Justering av fjærhengsel på fyrromsdør, gjenpussing av utsparing i fyrromsvegg.
3. Takstige og stige for adkomst til tak.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

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. I byggetegninger er fem av rommene i kjelleren som er innredet som soverom definert som hobbyrom, matbod og bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Det er også avvik på terrassen utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nordmokvartalet" fra 2010, hvor 58m² er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg og 58m² er regulert til kjøreveg. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "En del av Grindalsmoen" fra 1964.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220_). Eiendommen grenser mot bebyggelse for offentlig eller privat tjeneste (barnehage) mot vest.

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.

Salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid. Det gjøres oppmerksom på at deler av utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 18 000,-. Leietaker har tegnet eget strømabonnement. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper bør 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 30.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-),

visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.000,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 17.500,-). 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

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, organisasjonsnummer 917998647
Strandgata 61, 2317 Hamar

Salgsoppgavedato

07.04.2026



En stor og solrik eiendom på ca. 1 285m² som er bebygd med velholdt enebolig med inntilbygget carport fra 1975.



Boligen har inntilbygget carport på ca. 20m² med adkomst til utvendig bod på ca. 6m² (gulvareal ca. 7m²).



Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy. Videre kommer du inn i en gang med god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og trivelig rom.



Stuen har god standard med moderne enstavs laminat fra 2026 på gulv og lysmalte overflater.



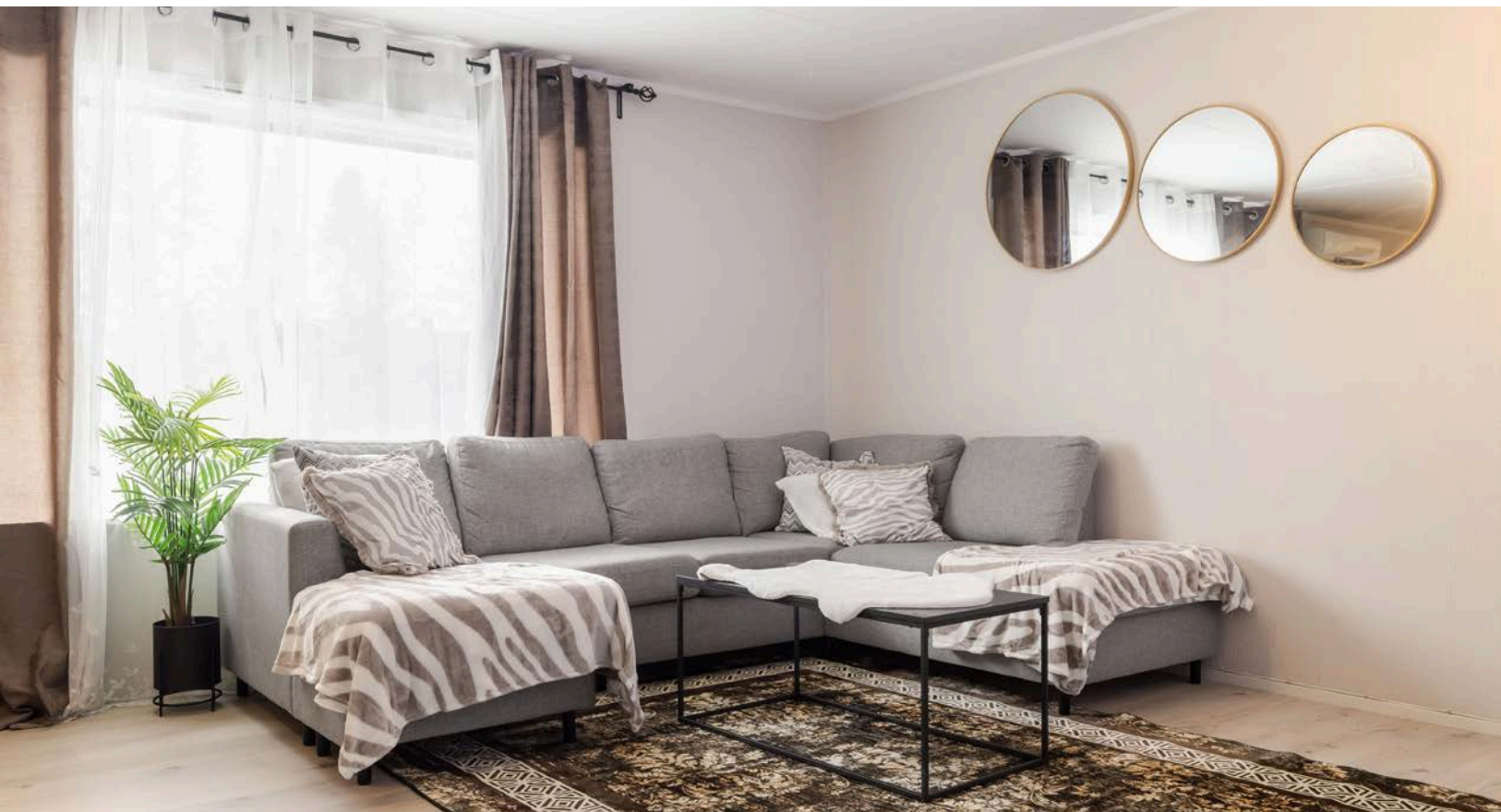
I stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2010 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Fra stuen er det utgang til en solrik sydvendt terrasse på ca. 25m². Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og det ble montert nytt rekkverk i 2020/21.



Stuen har et stort vindu som slipper inn fint naturlig lys.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med tv og et spisebord.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Kjøkkenet har god og moderne standard med nye overflater i 2026. På kjøkkenet er det plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Lyst og moderne Ikea-kjøkken fra 2026 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Gang med adgang til 3 soverom og badrom.



Boligen har et lyst og innbydende hovedsoverom med laminat på gulv og lyse panelplater på veggene.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



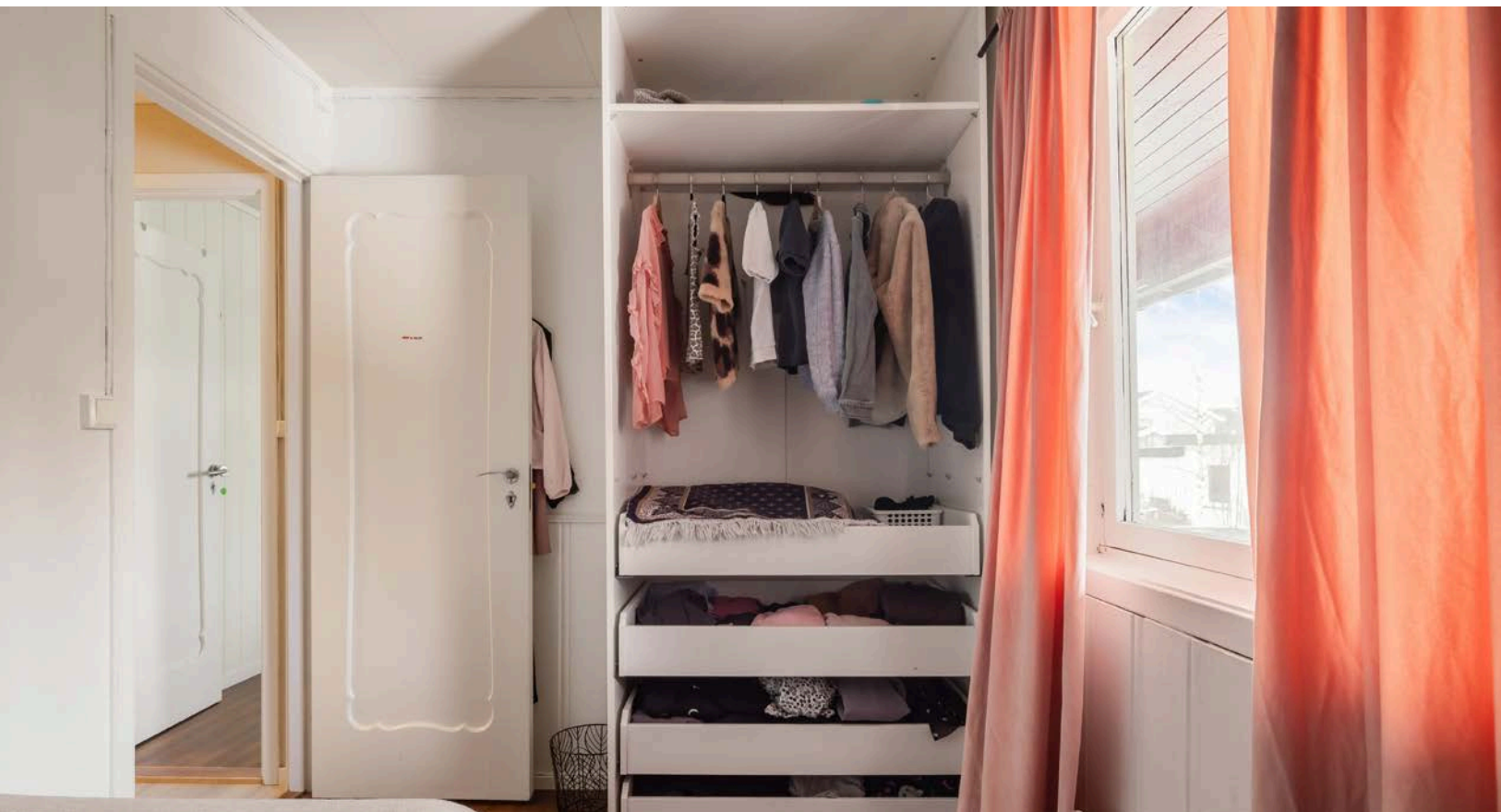
Soverom 2 har også god standard med mørkebrunt laminatgulv og lyse panelplater kombinert med malt tapet på veggene.



På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, samt god oppbevaringsplass i innebygde garderobeskap.



Soverom 3 er et hyggelig rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til seng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning med skuffer, oppheng og hylle.



I tilknytning til soverommene i 1. etasje er det et lyst baderom fra ukjent årstall. Badetrommet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og elektrisk styrt vifte.



Baderommet er utstyrt med lys baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Gang/trapperom i kjeller med innfelte downlights i himlingen. Hele kjelleretasjen er innredet i 2017, men ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 4 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



God standard fra 2017 med enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Det er oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 5 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



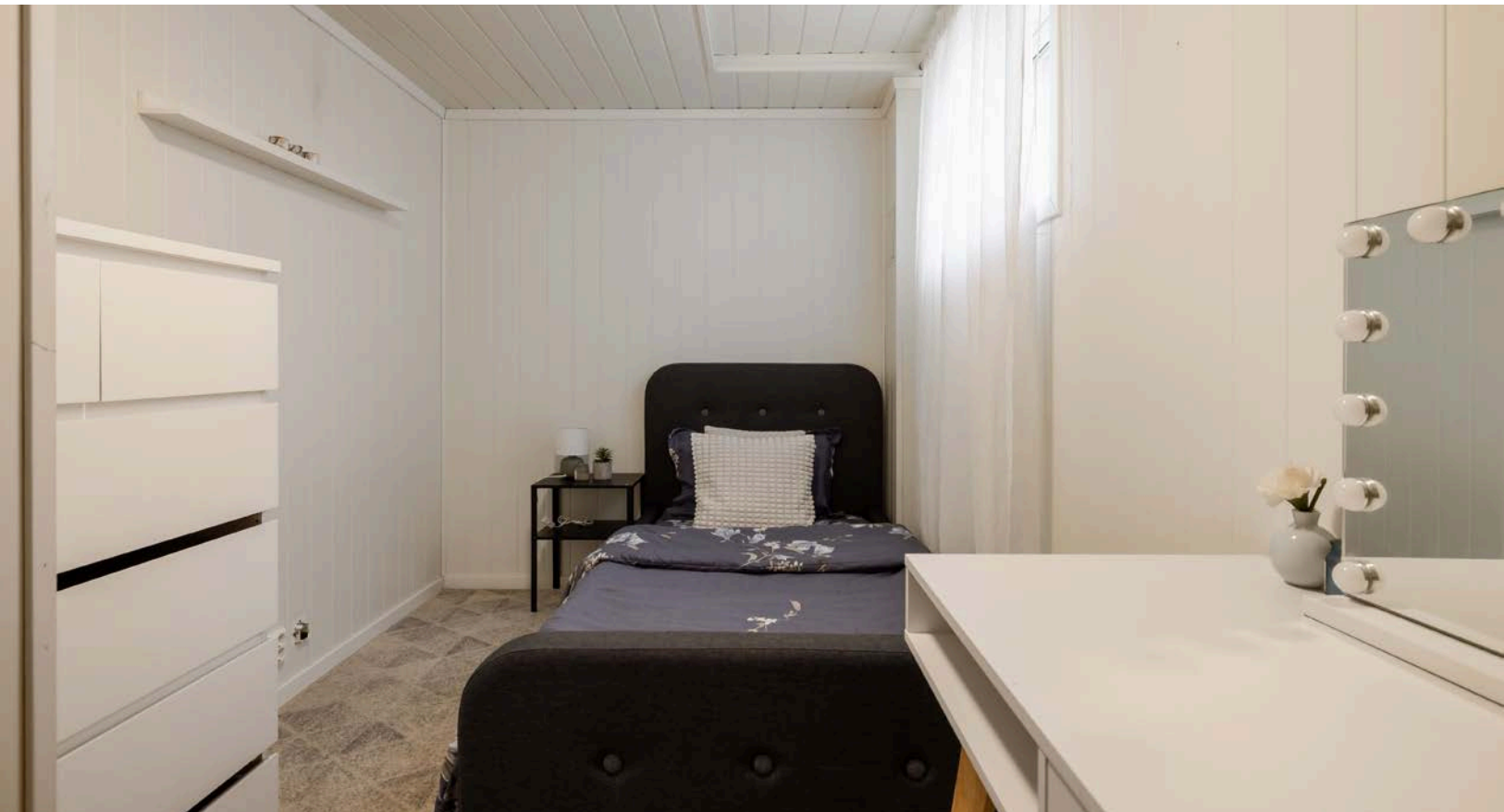
Rommet har god standard fra 2017 med enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 6 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet har enstavs laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 7 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rommet har god standard fra 2017 med enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 8 i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



rommet har laminat på gulv, lysmalt panel på veggene og eldre ildsted.



Lyst baderom i kjelleren fra 2017. Badetrommet har våtromsbelegg på gulv, elektrisk gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og elektrisk fuktstyrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med belysning over, samt ekstra vegghengt høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett.



I kjelleren er det også et lyst separat toalettrom med god standard fra 2017. Rommet er utstyrt med vegghengt servant med speil over og vegghengt toalett.



Salgsobjektet er per salgsoppgavedato utleid for kr. 18 000,-/mnd. Det er inngått leiekontrakt med 3 mnd. oppsigelsestid. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse.



Boligen ligger et rolig og familievennlig boligområde på Vestad. En kort spasertur unna boligen er Espira Nordmo barnehage, Vestad skole, Rema 1000 og Kiwi, samt ca. 2 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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Gaupevegen 7B , 2406 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 13, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 14566-2001

Eiendomsverdi ref nr: JS8422

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 med inntilbygget carport - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Bordet undertak fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Skifte enkelte panelbord på yttervegg ved vindu. Utført i 2026 av firma.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over carport:
Understøttet med tresøyler.
Sperretakonstruksjon.
Bordet undertak.
TG 3 er satt ut fra råteskade i gesims til utvendig bod.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1974, 1975 og 2018.
Skiftet 4 vinduer. Utført av: firma.
Enkelte eldre vinduer med 2 lags glass i kjeller.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2002.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Montert nytt rekkverk på terrasse i 2020/2021.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 25m²

Strekkmalltrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

Carport:
Støpt gulv.
Overflater med malt panel.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Eier opplyser: Tidligere brann på kjøkken i 1.etasje. Forsikrings sak.
Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.
Overflater med malte MDF-veggplater, malt panel, del med spilepanel, malt tapet, tapet, brystningspanel og malte plater.
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og folierte takessplater.
Innfelt downlight i gang i kjeller.
Himling med folierte takessplater fra 2026 på kjøkken. Utført av: firma.

Ingen synlige synlige støpte gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med to løp. Murt brannmur. Sotluke i kjeller.
Vedovn i i lagerrom i kjeller.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befaringstoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.
Laminerte innerdører.

Utvendig bod:
Fundamentert på støpt fundament.
Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Takkonstruksjon er beskrevet under takkonstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Tilnærmet flatt gulv.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Plastsluk.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater i tillegg til støpte vegger (påforet). Hulltaking er derfor

Beskrivelse av eiendommen

ikke foretatt.

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017.

Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Varmekabler i baderomsgulv.

Lokalt fall.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med servant, ettgreps blandebeholder, dusjkabinett og

baderomsinnredning.

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Ukjent slukløsning.

Bad med servant, dusjbad, toalett, ettgreps blandebeholder og

baderomsinnredning.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap,

kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, glatte

fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blandebeholder.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert kjøll, frys, micro, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med vegghengt toalett, håndvask og ettgreps

blandebeholder.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i skap bak dusjkabinett på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Koblingskap for vannrør innfelt i vegg på vaskerom.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Røropplegg til bad og varmtvannsbereder i kjeller fra 2017. Utført av: firma.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventiler, vinduventiler og takventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og

suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2010.

Varmekabler i baderomsgulv i kjeller og bad i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller, 200 liter fra 2007.

Fast tilkoblet.

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller.

Fast tilkoblet.

Brannslukningsapparat fra 2017.

Montert røykvarsler.

Skyvedørgarderobe i gang i kjeller.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og

ikke tilgjengelig.

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller

ytong).

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Frakoblet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er

en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte

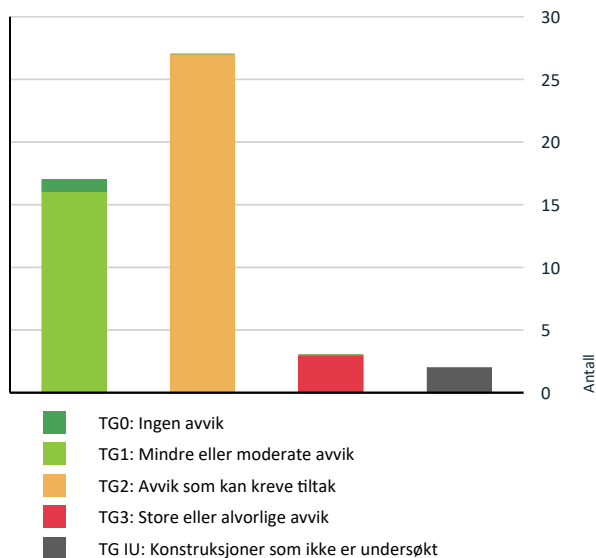
tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til

originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Det er ikke søkt til kommune om bruksendring av rom i kjeller.

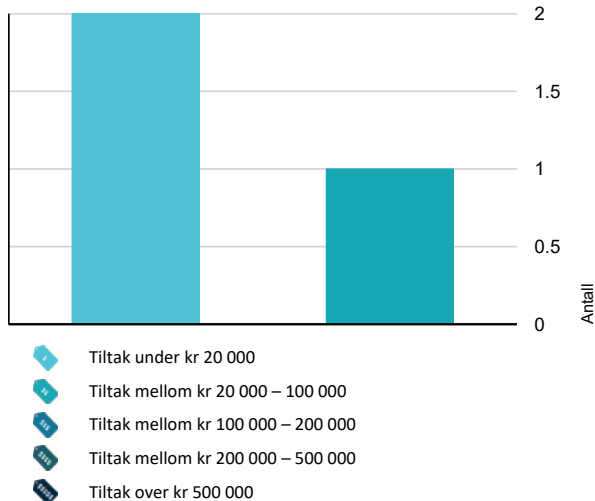
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietaker bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.
Det meste av dagens innvendige standard i kjeller etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i 2017.
Utført enkelte oppgraderinger i 1.etasje med nytt IKEA kjøkken og nye gulvflater i stue/kjøkken. Utført i 2026 av firma.
Ellers eldre overflater.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarett.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering	Toalettrom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering	Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Ombygging	Tidligere kjellerstue ble innredet til to soverom i 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
2017	Modernisering/in nredet kjeller	Det meste av kjeller er innredet i 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.
Bordet undertak fra byggeåret.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Skifte enkelte panelbord på yttervegg ved vindu. Utført i 2026 av firma.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

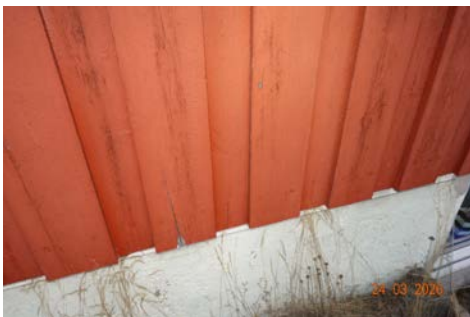
Del med manglende overflatebehandling av panel ved vindu.
Solslitt panel med noe svertesopp. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopptrekk og forvitring av treverket.

Værslitt og oppsprukket panel bør utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over carport:
Understøttet med tresøyler.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
TG 3 er satt ut fra råteskade i gesims til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i gesims til utvendig bod. Se bilde.

Fuktmerker i undertak over utvendig bod. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk. Se bilde.

Synlige spiker igjennom undertak.

Fuktmerker på takkonstruksjoner ved raft og ved pipe. Se bilde.
Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

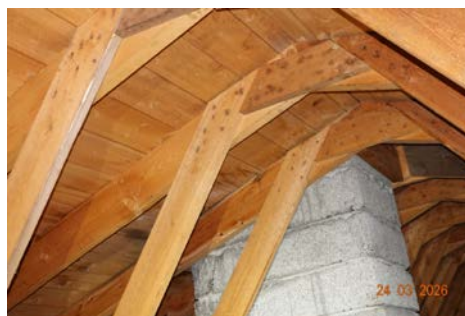
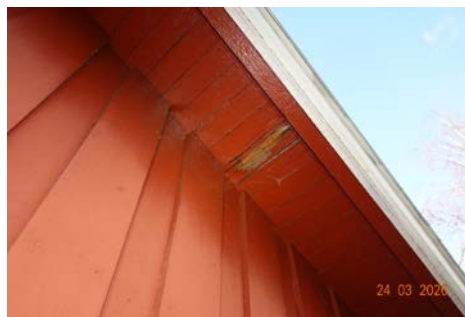
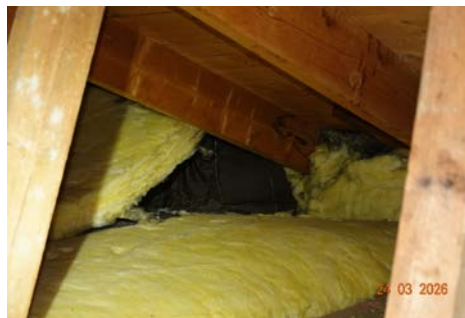
Det bør gjennomføres utbedring av råteskader i gesims til utvendig bod for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekkelse av bæreevne.

Fuktmerker i undertak over utvendig bod bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer.

Fuktmerker på takkonstruksjoner ved raft og pipe bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da dette kan føre til råte og svekkelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av råteskadet undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1974, 1975 og 2018.
Skiftet 4 vinduer. Utført av: firma.
Enkelte eldre vinduer med 2 lags glass i kjeller.
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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Punkttert isolerglass i stue og ett soverom.
Det er påvist høyt fuktnivå i vindu på bad i 1.etasje.
Vindusåpning på lagerrom i kjeller er forblendet med sponplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Punkttert isolerglass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere forringelse av vinduet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert innneklima, økt varmetap og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjon.
Anbefaler å montere vindu på lagerrom i kjeller for å hindre trekk og risiko for fuktskader.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2002.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Montert nytt rekkverk på terrasse i 2020/2021.
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 25m²

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmalltrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carport:
Støpt gulv.
Overflater med malt panel.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist sprekker/avskalinger i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Sprekker og avskalinger i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Eier opplyser: Tidligere brann på kjøkken i 1.etasje. Forsikringssak.
Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist glipper i laminatskjøt i gang i kjeller.
Synlig maur i kjeller. Sannsynligvis sukkermaur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Glipper i laminatskjøtene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade på gulvet.
Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for å kartlegge og eventuelt bekjempe maur i kjelleren.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med malte MDF-veggplater, malt panel, del med spilepanel, malt tapet, tapet, brystningspanel og malte plater.
Himlinger med malt MDF-takpanel, panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i gang i kjeller.
Himling med folierte takessplater fra 2026 på kjøkken. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i overgang taklist/himling på ett soverom.
Mangler listverk i åpning mellom entré/gang.
Det er påvist skader i tapet i bod/gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige synlige støpte gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med to løp. Murt brannmur. Sotluke i kjeller.
Vedovn i i lagerrom i kjeller.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i fliser under ildsted.
Sprekk i ildstein i peisovn i stue.
Riss i murpuss ved røykrørgjennomføring i kjeller.
Synlig riss/sprekk i pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Avskalinger i fliser under ildsted og sprekk i ildstein bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og forhindre videre forringelse.

Riss i murpuss ved røykrørgjennomføring i kjeller bør repareres for å unngå at røykgasser trenger ut i rommet, noe som kan medføre redusert brannsikkerhet.

Ildstein bør skiftes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong). Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

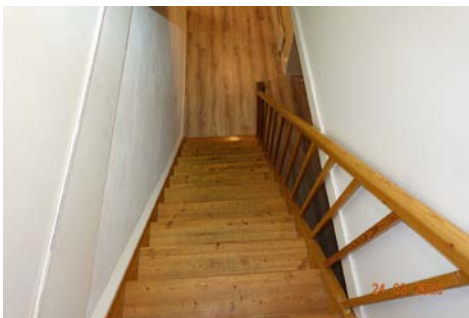
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Skjevhet i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for personskade ved bruk av trappen. Skjevhet i rekkverket kan føre til redusert sikkerhet og økt fare for fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Løs vrider til innerdør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vrider til ett soverom må strammes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod:

Fundamentert på støpt fundament.

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, isolert.

Takkonstruksjon er beskrevet under takkonstruksjoner.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med malte MDF-veggplater.

Fuktsvelling i plate bak vaskemaskin er beskrevet under tilliggende konstruksjoner våtrom.

Himling med malt MDF-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate bak vaskemaskin er beskrevet under tilliggende konstruksjoner våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg.

Tilnærmet flatt gulv.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er minst 15 mm over det ferdige gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket bør rengjøres slik at inspeksjon kan gjennomføres, og utførelsen bør avklares.

Ukjent utførelse medfører usikkerhet om slukets tilstand og funksjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater i tillegg til støpte vegger (påforet). Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i MDF-veggplate bak vaskemaskin. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres fuktsvelling i MDF-veggplaten bak vaskemaskinen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader. Det var synlig vann på gulv under vaskemaskin. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2017. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Det er påvist fuktsvelling i plate over dusjkabinett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av sluk eller utbedring av rustskader på skruene for å forhindre videre korrosjon og potensiell lekkasje.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og baderomsinnredning.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt vifte.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte/murte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med fliser.
Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktskader eller slitasje som kan oppstå ved videre bruk av eldre materialer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
Fallforhold er ikke målt på grunn av dusjbad over sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvflatene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader, lekkasjer eller redusert funksjon på grunn av slitasje over tid.
Manglende måling av fallforhold gir usikkerhet om vannet ledes korrekt til sluk, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent slukløsning.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, dusjbad, toalett, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i plate under servant.
Krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet plate under servant bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre svelling og forringelse av materialet.
Krakkeleringer i servant bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

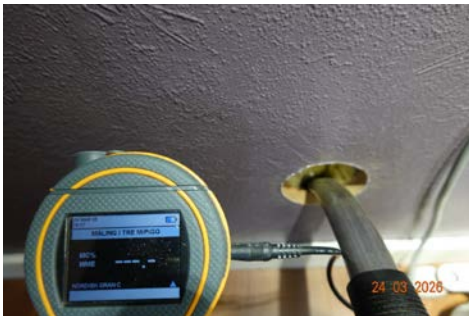
1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, overskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, glatte fronter, skuffer, to rustfrie kummer og ettgrep blandebatteri. Montert komfyrvakt over koketopp. Integriert kjø, frys, micro, stekeovn og koketopp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med vegghengt toalett, håndvask og ettgrep blandebatteri.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Sannsynligvis fra vannsprut i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon.

Fuktsvelling i platen over servant bør utbedres, og årsaken til svellingen bør undersøkes nærmere for å hindre videre skade.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert i skap bak dusjkabinett på bad i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Koblingskap for vannrør innfelt i vegg på vaskerom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

Røropplegg til bad og varmtvannsbereder i kjeller fra 2017. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

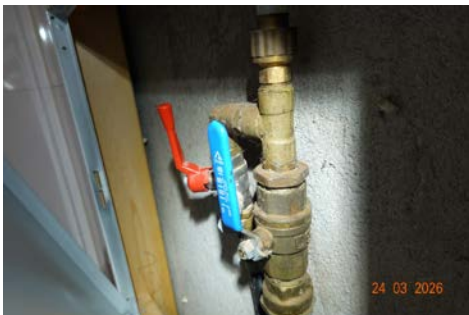
Vanskelig tilkomst til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilkomst til stoppekran bør forbedres for å sikre rask og enkel tilgang ved behov for stenging av vannet.
Manglende tilgjengelighet kan føre til forsinket håndtering ved lekkasjer eller andre vannskader, noe som øker risikoen for omfattende skader på bygningen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, vinduventiler og takventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ventilasjonskanaler av eternitt på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å fjerne ventilasjonskanaler av eternitt, da disse inneholder asbest.

Konsekvensen av å beholde slike kanaler er økt risiko for helseskade ved eventuell skade eller bearbeiding av materialet, samt utfordringer ved fremtidig vedlikehold eller ombygging.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2010.

Varmekabler i baderomsgulv i kjeller og bad i 1.etasje.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på bad i kjeller, 200 liter fra 2007.

Fast tilkoblet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere varmtvannsbereider plassert på bad i kjeller.
Fast tilkoblet.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2017.
Montert røykvarsler.
Skyvedørsgarderobe i gang i kjeller.

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.

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

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Arbeidsbeskrivelse:

Bytte skap og opplegg kjeller.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Bytte skap og opplegg kjeller.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunn av manglende downlight i kjeller og avskaling i stikkontakt/bryter i 1.etasje, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte kjelleryttervegger med pålagt porebetong (siporeks eller ytong).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type. Frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

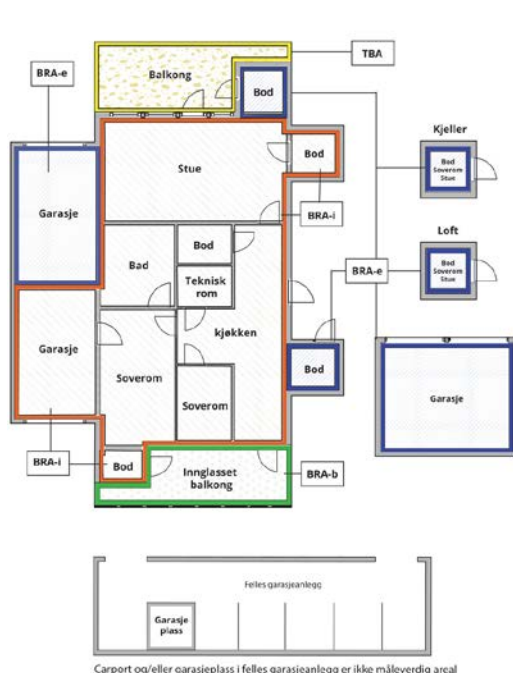
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 med inntilbygget carport

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	91			91			91
1.etasje	102			102	25		102
Utvendig bod		6		6		1	7
SUM	193	6			25	1	200
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, gang 2, lagerrom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, vaskerom, soverom 4, gang 3, soverom 5, bad		
1.etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang/bod		
Utvendig bod		Utvendig bod	

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 utvendig bod.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 20 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Det er ikke søkt til kommune om bruksendring av rom i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: IKEA innredning fra 2026. Utført av: firma

Bytte skap og opplegg kjeller.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2026.

Lagt nye gulvflater med laminatgulv på kjøkken og i stue. Utført i 2026 av firma.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	477		0	1285 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Gaupevegen 7B

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Stupetårnet Eiendomsutleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør.
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	28.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Geir Rune Pedersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Gaupevegen 7B

2406 Elverum

3420-13/477/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: RE Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 4 vinduer. Etablerte bad i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hamar Rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til bad og beredere i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Skarpsno Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg i kjeller, nytt sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innredet kjeller i 2017

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Brannskade i 2025 som gjensidige ryddet opp i. Ny innreding på kjøkkenet, takplater og laminat gulv på kjøkken og stue

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Gaupevegen 7B - Nabolaget Texas/Travbanen - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Foseid matsenter Linje B62, 802, 819	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 3 km
Terningen Arena	11 min
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Biltema Elverum	6 min
Burger King Elverum	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

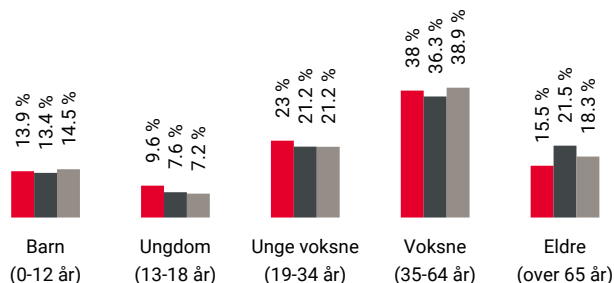
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Texas/Travbanen	785	349
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	0.1 km
Terningen barnehage (1-5 år) 128 barn	10 min 0.9 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 3.4 km


Dagligvare


Kiwi Grindalsmoen PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Terningen Post i butikk	4 min 0.3 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 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100

Sport

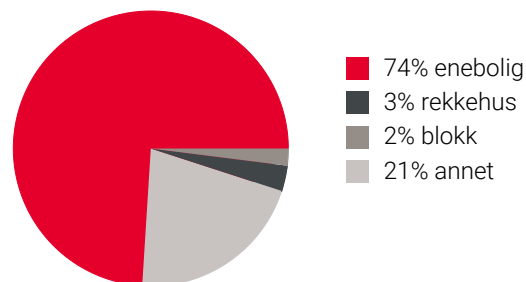
 Vestad skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

 Bakkevn. ball-plass 7 min 
Ballspill 0.6 km

 Family Sports Club Terningen Arena 11 min 

 Feel24 Elverum 22 min 

Boligmasse

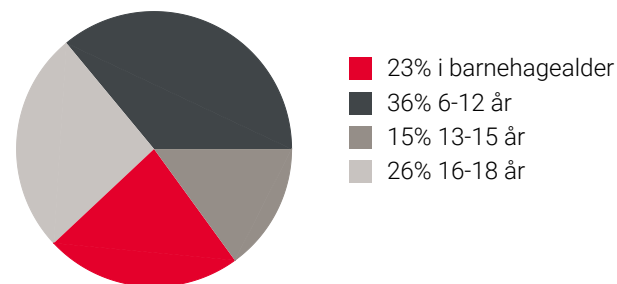


Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 23 min 

 Apotek 1 Elverum 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

 Texas/Travbanen
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Gaupevegen 7 B
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia**Telefon:** 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre