

Stavåssvingen 4 H, 2409 ELVERUM

**Lys og innbydende 4-roms
selveierleilighet fra 2013. Stor og
solrik terrasse, samt hage mot
sydvest! Carport og utebod.**



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-

Omkostn.: Kr 75 140,-

Total ink omk.: Kr 3 025 140,-

Felleskostn.: Kr 1 399,-

Selger:
Ingelinn Sandsmark
Sandvoll
Unnar Sandsmark
Hauksson

Salgsobjekt: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2013

BRA-i/BRA Total 83/88 kvm

Tomtstr.: 4464.2 kvm

Gnr./bnr./snr. Gnr. 30, bnr. 1238, snr. 6

Oppdragsnr.: 1211260024

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Stavåssvingen 4 H!

En lys og innbydende 4-roms selveierleilighet i en moderne 4-mannsbolig fra 2013. Leiligheten ligger på enden i byggets 1. etasje, og har en god planløsning med et stort oppholdsrom med lekker peis, 3 gode soverom, bad og bod/teknisk rom innredet som garderoberom. Fra stuen har du utgang til en solrik terrasse på 26m² og hage mot sydvest. I tillegg er det utvendig bod på 5m² og carport med mulighet for elbil-lader.

Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og dagligvarebutikk. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 32 kvm

Leilighet i 4-mannsbolig

1. etasje

BRA-i: 83 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom.

TBA: 32 kvm

Beskrivelse: Terrasse og inngangsparti.

Bod i felles uthus

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Beskrivelse: Bod.

Carport

Beskrivelse: Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal.

Ca. areal: 18 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

1/2 av arealet til fellesplattning ved inngang er medtatt under TBA.

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 4 464,2m². Sameiets fellesarealer er opparbeidet med plen, hekker, busker og ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Gangveger er belagt med asfalt. Innkjøring og gårdsplass er også asfaltert.

Den enkelte beboer plikter å holde orden innenfor eget område. Plen beplantning, gjerder med mere skal holdes i orden. Oppføring av levegg, rekkverk, hekker eller gjerder kan kun utføres etter skriftlig søknad med godkjenning fra styret. Søknaden må inneholde godkjenning fra berørte naboer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Stavåsen kan by på oppkjørte skiløyper og lysløype på vinterstid, samt fine tur- og sykkelstier i sommerhalvåret. I området arrangeres det en rekke aktiviteter for barn og unge, blant annet skikarusell og Elverumstrimmen. Her bor du såpass nær skiløypa at skiene kan spennes på rett utenfor døra. På sommeren går en av de mest populære turene opp til Stavåsdammen hvor du blant annet kan bade, fiske, grille og kanskje ta en teltovernatting eller en natt i gapahuken?

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

Barnehage/Skole/Fritid

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) - ca. 300 meter.

Søbakken barnehage (1-5 år) - ca. 800 meter.

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 3,5 im.

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 1,6 km.

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

Elverum videregående skole - ca. 5 km.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2013.

Byggegrunnen består av bresjø- og innsjøavsetning, med en støpt plate på mark.

Grunnmuren er utført med ringmurselementer, med isolasjon under betonggulvet og en fuktsperre mot grunnen. Dreneringsmaterialer er ikke synlige, men det er installert overvannsrør for takrennedløp. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull, kledd med liggende panel og et felt med stående panel ved inngangen. Det er brannskillevegger mot naboelighetene. Takkonstruksjonen er et saltak med fabrikkerte takstoler, og takflatene er tekket med betongtakstein. Himlingen er isolert med mineralull. Taket er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp, pipehatt, beslått luftehatt, feieplattform, gradrenner og takstige. Det er ingen synlige betonggulv i boligen.

Vinduer er utført med 3-lags isolerglass. Ytterdøren er brannklassifisert, og terrassedøren har 3-lags isolerglass. Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen, som er delvis plassert under en overliggende balkong. Terrassen er bygget med terrassebord og har en levegg mot nabo. Det er også en felles terrasseplattning ved inngangspartiet. Carporten har en pulttakkonstruksjon med takpapp, og er bygget med sperrer, limtretragere og tresøyler. Den har lakkerte ståltakrenner, nedløp og asfaltert gulv. Uthuset er en uisolert bindingsverkskonstruksjon med sperretak og bordet undertak. Ytterveggene er kledd med liggende panel, og taket er tekket med papp.

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg - Byggeår: Ukjent.

Pulttakkonstruksjon, åpen himling. Takkonstruksjon utført med sperrer, understøttet med limtretrager og tresøyler. Taket er tekket med takpapp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Asfaltert gulv. Lys og strøm.

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

Bod i felles uthus - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Betonggulv. Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av boden ikke var disponibel under befarng. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Malt panelt ytterdør. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takflatene er tekket med papp. Pulttakkonstruksjon.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.04..2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Dører

Avvik: Det er påvist fuktskadet terskel til ytterdør, sannsynligvis etter vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Avvik: Slitte terrassebord.

- Overflater

Avvik: Det er påvist fuktsvelling i parkett på ett soverom og ved TV-opplegg i stue etter tidligere vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befarng. Slitte gulvflater i leiligheten.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist noe fuktsvelling nederst i utforing til innerdør (bad). Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Våtrom - Leiligheten i 1.etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Folie på baderomsplate nederst i plateskjøt har løsnet, fare for fuktinntregning. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet nederst på baderomsplatene. Ikke silikonforseglet rundt rør under servant.

- Våtrom - Leiligheten i 1.etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist sprekke i sokkelflis.

- Kjøkken - Leiligheten i 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Små hull i skapdører etter tidligere håndtak. Det er påvist slitasjemerker på innredning. Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate etter vannsøl. Tørt befaringsmerke.

- Vannledninger

Avvik: Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

- Taktekking

- Andre installasjoner

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/komponenter.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja.

Firmanavn: ELVERUM RØRSERVICE AS, 2026.

Beskrivelse: Flyttet baderomsmøbel og nye rør fra vannlåser.

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: ELTEX ELVERUM AS, 2024.

Beskrivelse: Montering av varmepumpe.

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

Ja.

Firmanavn: SVENSGAARD INSTALLASJON AS, 2024.

Beskrivelse: Utvendig stikkontakt til varmepumpe.

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

Ja.

Firmanavn: SVENSGAARD INSTALLASJON AS, 2026.

Beskrivelse: Ny benkbelysning kjøkken.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Persienner er i av varierende kvalitet. Hyller og skuffer i garderobeskap på soverom er i dårlig befatning.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er bruksrett i 28 år på områder som naturlig sammenfaller med leiligheten.

Innhold

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje av en 4-mannsbolig fra 2013.

Leiligheten inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 3 soverom, badrom og bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m², samt en parkeringsplass i felles carportanlegg.

Standard

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 2013.

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

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bod i felles uthus - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er kollektivt tilknyttet Altibox for TV og internett. Pakken er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på ca. 18m² i felles carportanlegg. Mulighet for etablering av lader til elbil. Ny eier må selv påkoste ladeboks via Svensgaard til ca. kr. 15 000,-.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder. Kjøretøy skal parkeres på anviste parkeringsplasser eller i carport. Det er ikke tillatt å parkere ved husene, unntatt ved av-og-på lasting av varer.

Radonmåling

Manglende dokumentasjon på radonsperre.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 05.05.2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang den 20.04.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 05.02.2024, uten pålegg om utbedringer. 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 varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen (montert av firma i 2024). Vedfyring med peisinnsats i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på baderom. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (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. 21 780,19,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-

* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 100,8 kubikk): Kr. 2 272,03,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-

* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 100,8 kubikk): Kr. 3 001,17,-

* Renovasjon: Kr. 6 398,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

* Eiendomsskatt: Kr. 7 902,-

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 705 572 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 822 287 for år 2024

Velforening

Eiendommen har tinglyst plikt til å være medlem av felles velforening, "Velforeningen Stavåsbakken B5", som har til formål "å fremme bomiljøet for beboerne på Stavåsbakken B5, ved å forvalte fellesanlegg i feltet som bestemt i disse vedteker, og i samsvar med arealenes formål iht. reguleringsplan for feltet".

Drift og vedlikehold av gangvegene og av lekerplasser/ballplass skal ivaretas av velforeningen.

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.

Boenheten

Sameierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Kr. 1 399,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

TV og internett fra Altibox, lys carportanlegg og snørydding/feing.

Herav:

Kr. 700,- Felleskostnader

Kr. 699,- TV/internett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stavåssvingen 2 E-H og 4 G-N

Organisasjonsnummer

914582407

Om sameiet

Sameiet Stavåssvingen 2 E-H og 4 G-N er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914 582 407. Sameiet er en del av Stavåssvingen SA som er et samvirkeforetak med tre medlemmer: Sameiet Stavåssvingen 2 E-H og 4 G-N, Sameiet Stavåssvingen 2 I-P og 4 O-R og Stavåsbakken BRL.

Forsikringsselskap og Polisenummer

SP.1.FREMTIND, polisenummer 19257763/31

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres. Katter forutsettes å være kastret. Katter skal ha innendørs kattedo. Båndtvang på hunder må respekteres. Unngå unødvendig bjeffing. Styret forbeholder seg retten til å inndra denne tillatelsen i enkelttilfeller dersom eier ikke etterkommer pålegg fra styret ved mislighold. Styret skal skriftlig informeres dersom eier har eller skal anskaffe hund, katt eller andre kjæledyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle må bidra med snømåking og kosting av felles adkomst, samt ved gjenvinningsstasjonene.

Det avholdes ca. 2 dugnader per år, det forutsettes at det delta minst én person fra hver husstand. Frafall må meldes styret.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1238, seksjonsnummer 6 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune.

* Best. om vann/kloakkledn., tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1239 i Elverum kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1237 i Elverum kommune. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om lekeplass/ballplass.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1239 i Elverum kommune. Bestemmelse om adkomstrett. bestemmelse om lekeplass/ballplass.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 22.01.2013, dagboknummer 59628. Pliktig medlemskap i Velforeningen Stavåsbakken B5.

* Seksjonering, tinglyst den 19.06.2013, dagboknummer 503874. Opprettet seksjoner: SNR: 6. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/12.

Kopi av ovennevnte dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg 4-mannsbolig i 2016.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller tegninger for felles boder eller carportanlegg. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrassen utenfor stuen er i dag en del større enn hva den er på tegningene, ellers synes innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra felles privat vei. Det er tinglyst avtale om veirett.

Veiarealet skal vedlikeholdes av de brukende og tjenende eiendommen i fellesskap, etter bruk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger. Felles private stikkledninger skal vedlikeholdes av velforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Stavåsbakken felt B5" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (1 188m² og 988m²), gatetun (367m² og 354m²), garasjeanlegg (275m² og 40m²), parkering (111m²), renovasjonsanlegg (18m²), kjøreveg (417m²) og lekeplass (705m²). Det gjøres oppmerksom på at 644m² av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 381m² av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370_3).

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner.

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av salgssum, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026



En lys og innbydende 4-roms selveierleilighet i en moderne 4-mannsbolig fra 2013. Fra stuen har du utgang til en solrik sydvendt terrasse på 26m² og hage mot sydvest.



Leiligheten ligger på enden i byggets 1. etasje, og har en god planløsning med et stort oppholdsrom med lekker peis, 3 gode soverom, bad og bod/teknisk rom innredet som garderoberom.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti belagt med terrassebord. Montert ringeklokke, utebelysning og utvendig stikkontakt på vegg ved inngangsdøren.



Når du entrer leiligheten, kommer du inn i en innbydende entré. Her har du god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørgarderobe med speildører, samt ytterligere plass til oppheng av yttertøy, skoskap og kommode.



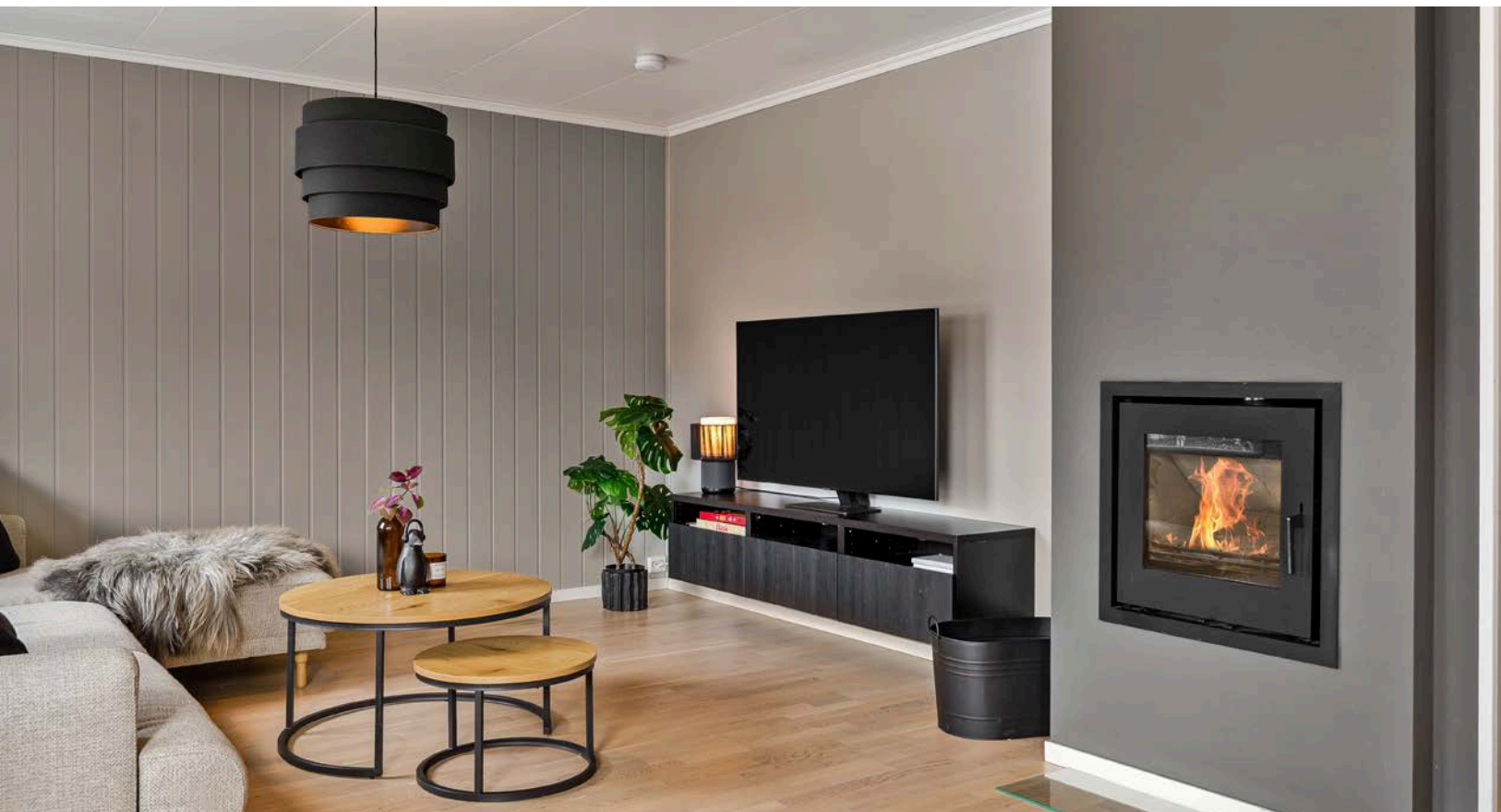
Entréen har god standard med flotte fliser på gulv, deilig gulvvarme og malte panelplater på veggene. Det er skjult elektrisk anlegg og innfelte downlights i himlingen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har god standard fra 2013 med pen parkett på gulv, malte panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Stuen er malt i fine varme farger som gir en lun og hyggelig atmosfære. Malt større deler av overflatene i 2022.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker peis med peisinnsets som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det er også monteret luft-til-luft varmepumpe fra 2023 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid. Varmepumpen ble monteret av firma i 2024.



Stuen har flere store vinduer mot syd som sørger for rikelig med naturlig lys.



Alle vinduene har 3-lags isolerglass og fine brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



Fra stuen har du utgang til en stor og solrik terrasse på 26m². Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og levegg mot naboen. Det er også montert uttrekkbar levegg, utebelysning og utvendig stikkontakt.



Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold!



Utenfor terrassen disponeres en solrik hage mot sydvest.



Hagen er opparbeidet med plen og hekk. Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.



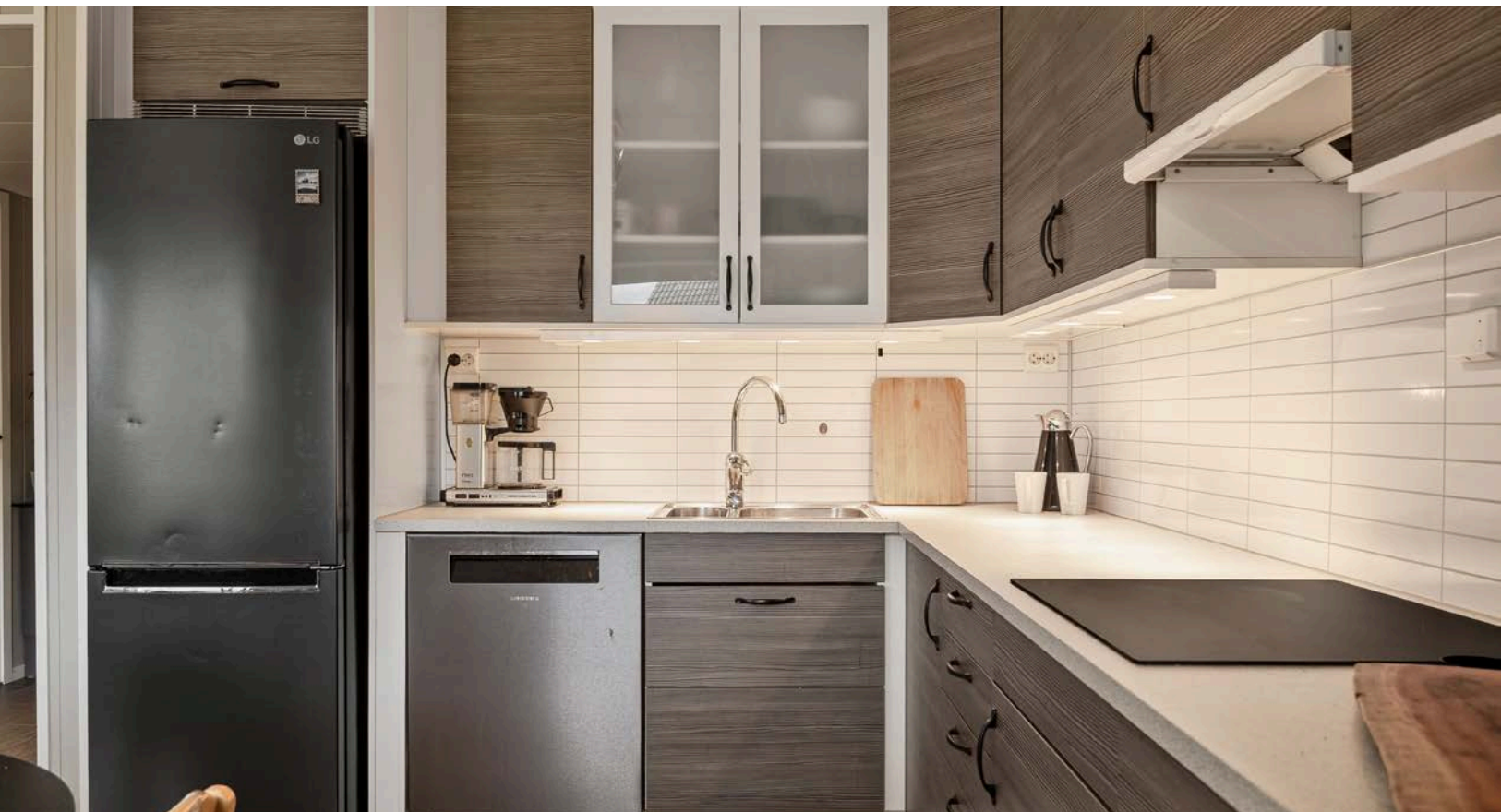
Pent Norema-kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter i mørk tremønster og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



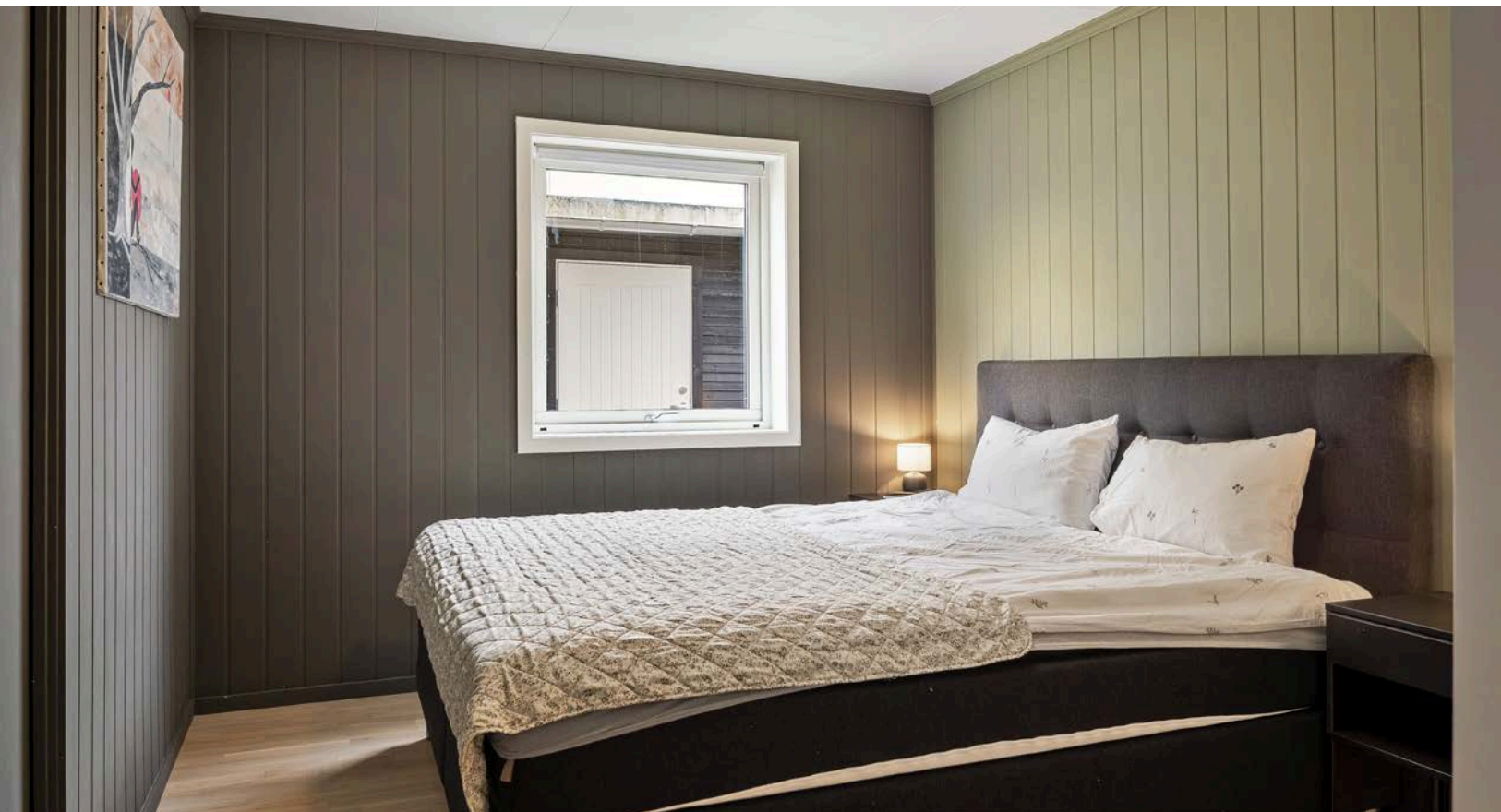
Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte og stekeovn i høyskap. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen og lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under overskapene. Montert nye håndtak og benkebelysning i 2026.



Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinner som sørger for et sunt og godt inneklima gjennom hele året.



Leiligheten har et innbydende hovedsoverom som er malt i fine lune farger.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Fra soverommet er det også adgang til en praktisk innvendig bod som er innredet som et omkleddingsrom.



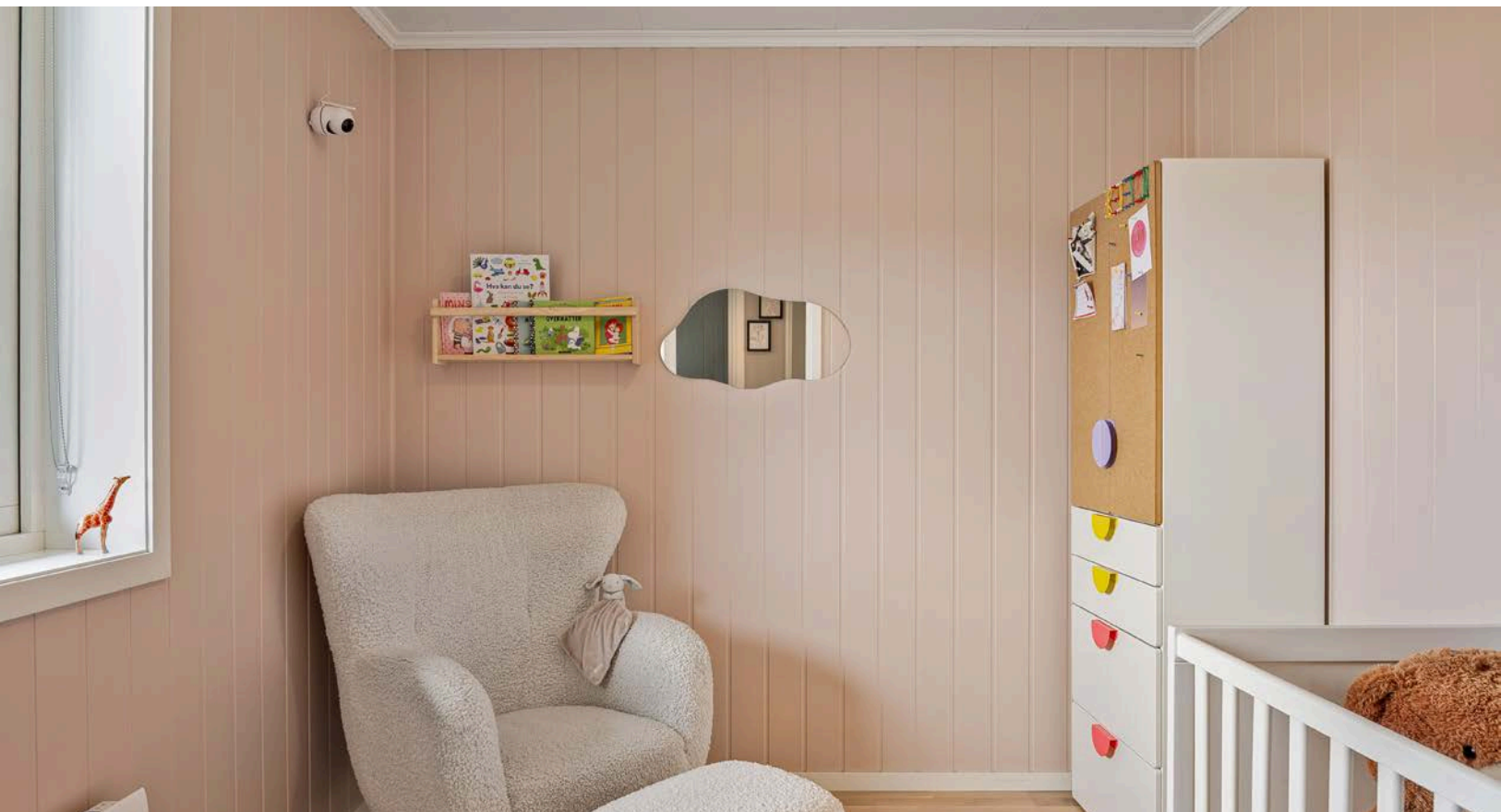
Soverom 2 er et lyst og innbydende rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



På soverommet er det plass til både seng, kontorpult og garderobeløsning etter eget ønske og behov.



Soverommet har god standard med parkett på gulv og overflater malt i innbydende farger.



Soverom 3 er i dag innredet som et nydelig barnerom.



Alle vinduene har 3-lags isolerglass og fine brede vinduskarmer.



Soverommet har pen parkett på gulv, overflater malt i en nydelig farge og skjult elektrisk anlegg.



Leiligheten har et lyst og moderne badrom fra byggeåret 2013. Badrommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på veggene og avtrekk via balansert ventilasjon. I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbelservant fra 2026, stort speil med belysning over. Baderomme er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert toalett.



I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 5m². Bodene har betonggulv, lys og strøm.



Leiligheten disponerer en parkeringsplass på ca. 18m² i felles carportanlegg. Mulighet for etablering av lader til elbil. Ny eier må selv påkoste ladeboks via Svensgaard til ca. kr. 15 000,-.



Felles eiertomt for sameiet på ca. 4 464,2m². Sameiets fellesarealer er opparbeidet med plen, hekker, busker og ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Gangveger er belagt med asfalt. Innkjøring og gårdsplass er også asfaltert.



Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, samt kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og matbutikk med post.



Dette er et fint sted for barna å vokse opp! I nabolaget er det bla. fotballbane, sandvolleyballbane, lekeapparater og sittegrupper.

Plantegning



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

- 🏠 Leilighet i 4.mannsbolig
- 📍 Stavåssvingen 4H , 2409 ELVERUM
- 📖 ELVERUM kommune
- # gnr. 30, bnr. 1238, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1971

Eiendomsverdi ref nr: AI1683

Autorisert foretak: Sørлие Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørлие



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 straktiltak 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

Leilighet i 4.mannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Pipehatt.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Feieplattform.
Gradrenner.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel. Felt med stående panel ved inngang.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2019
Hentet fra tidligere takst: Montert delevegg i stue, innredet til nytt soverom. Utført i 2020.
Brannskillevegg mot naboileilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon. Utført med fabrikkerte takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Takkonstruksjon/loft er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brannklassifisert ytterdør fra 2013.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

Adkomst til terrasse fra stue.
Dels under overliggende balkong.
Utvidet levegg ved terrasse. Utført i 2025 av egeninnsats.
Utført med terrassebord. Montert levegg mot nabo.
Areal på ca. 26m² ved stue.
Lys og strøm.

Felles terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
Våtromsbelegg i teknisk rom.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Malt større deler av overflatene i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling over entré/gang.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Stålpipes.
Peis med peisinnsats i stue.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

Laminerte innerdører fra 2024. Utført av: egeninnsats.
Montert kompakt innerdør til soverom i 2026. Utført av: egeninnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Lokalt fall.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrep blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Montert to servanter, to stk ettgrep blandebatteri og skuffer. Utført i 2026 av firma.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri, to rustfrie kummer og del med glassdører.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert nye håndtak og benkebelysning i 2026. Utført av: firma.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Utekran montert på yttervegg.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024 av firma.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 198 liter fra 2013.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereider.

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

Tre-faset elektrisk anlegg.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med bresjø-/innsjøavsetning.
Overvannsrør for takrennedløp.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Manglende dokumentasjon på radonsperre.
Branntekniske forhold. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 4.mannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

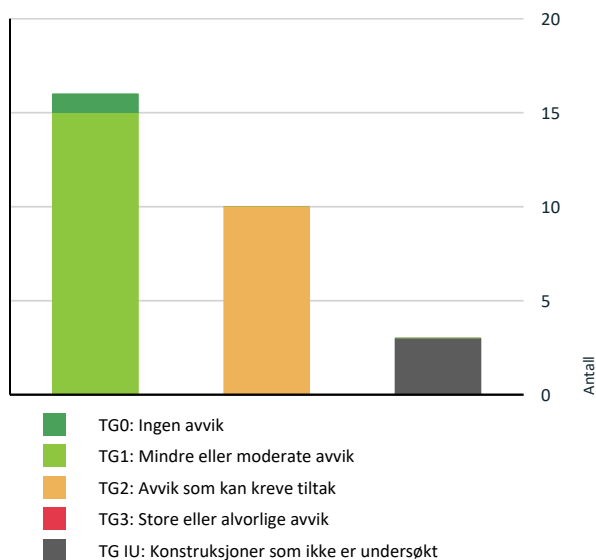
- Det foreligger ikke tegninger

Bod i felles uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten 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 det som er anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten.

Bod i felles uthus og carport er kun enkelt beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4.mannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! [Kjøkken > Leiligheten i 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht [Gå til side](#)
gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4.MANNSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i leiligheten.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipehatt.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Feieplattform.
Gradrenner.
Takstige.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel. Felt med stående panel ved inngang.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2019
Hentet fra tidligere takst: Montert delevegg i stue, innredet til nytt soverom. Utført i 2020.
Brannskillevegg mot naboleilighet utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salttakkonstruksjon. Utført med fabrikkerte takstoler.
Himling isolert med mineralull.
Takkonstruksjon/loft er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstill: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert ytterdør fra 2013.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskadede terskel til ytterdør, sannsynligvis etter vannspøl.
Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terskelen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue.
Dels under overliggende balkong.
Utvidet levegg ved terrasse. Utført i 2025 av egeninnsats.
Utført med terrassebord. Montert levegg mot nabo.
Areal på ca. 26m² ved stue.
Lys og strøm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Felles terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrasebordene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppsprekking, råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med fliser og parkett.
Våtromsbelegg i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i parkett på ett soverom og ved TV-opplegg i stue etter tidligere vannsøl. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.
Slitte gulvflater i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre parketten der det er påvist fuktsvelling, for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet.
Slitte gulvflater kan vurderes utbedret eller skiftet ut etter behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malte MDF-veggplater.
Malt større deler av overflatene i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling over entré/gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ingen synlige betonggulv i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes.
Peis med peisinnsats i stue.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/riss i ildstein bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører fra 2024. Utført av: egeninnsats.
Montert kompakt innerdør til soverom i 2026. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktsvelling nederst i utforing til innerdør (bad). Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktsvellingen nederst i utforingen til innerdøren mot badet, for eksempel ved å fuktbeskytte eller eventuelt skifte utforingen.



VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Folie på baderomsplate nederst i plateskjøt har løsnet, fare for fuktinntregning. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet nederst på baderomsplatene.
Ikke silikonforseglet rundt rør under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Folie på baderomsplate nederst i plateskjøt bør utbedres for å hindre videre fuktinntregning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på materialene.

Det bør tettes med silikon i overgang avløpsrør/vegg.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Lokalt fall.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

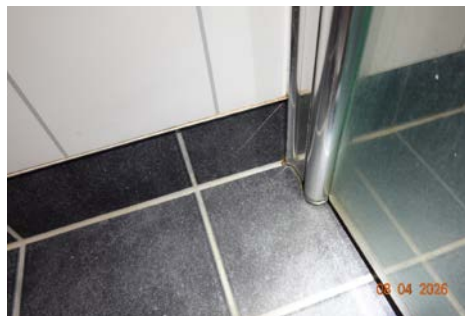
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sokkelflisen med sprekk bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. En sprekk i flis kan føre til at vann trenger inn bak flisene, noe som kan medføre skade på underliggende materialer.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrens blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghegt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Montert to servanter, to stk ettgrens blandebatteri og skuffer. Utført i 2026 av firma.

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

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

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri, to rustfrie kummer og del med glassdører.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert nye håndtak og benkebelysning i 2026. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Små hull i skapdører etter tidligere håndtak.
Det er påvist slitasjemerker på innredning.
Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate etter vannsøl. Tørrt befering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Små hull i skapdører og slitasjemerker bør utbedres for å ivareta innredningens funksjon og estetiske uttrykk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen oppstå.



LEILIGHETEN I 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Koblingskap for vannrør i vegg på teknisk rom.
Utekran montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

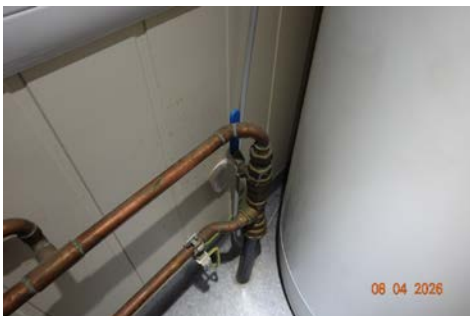
- Det er irr på rør.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024 av firma.

Varmekabler i entré og baderomsgulv.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 198 liter fra 2013.

Ikke fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereider.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TGIU Andre installasjoner

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe på ett soverom.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Tre-faset elektrisk anlegg.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

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.
2014 Beskrivelse:
Skifte av 2 stk benkearmaturer. Utført i 2026 av firma.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg stikk til varmepumpe på veranda.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Beskrivelse:

Skifte av 2 stk benkearmaturer. Utført i 2026 av firma.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg stikk til varmepumpe på veranda.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

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?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med bresjø-/innsjøavsetning.

TØ1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsrør for takrennedløp.

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

TØ1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på radonsperre.

Branntekniske forhold. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

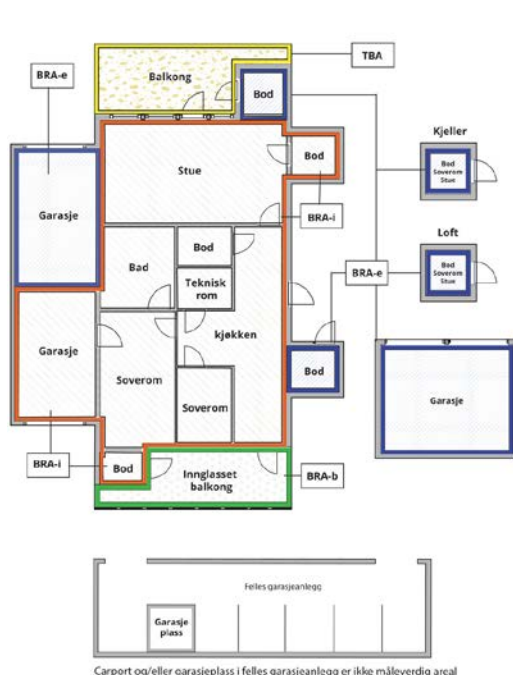
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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

Leilighet i 4.mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leiligheten i 1.etasje	83			83	32
SUM	83				32
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten i 1.etasje	Entré/gang, soverom, teknisk rom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
1/2 av arealet til fellesplattning ved inngang er medtatt under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod i felles uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Sørliø Unnar Sandsmark Hauksson	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	1238		6		Ikke oppgitt.	Eiet

Adresse

Stavåssvingen 4H

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ingelinn Sandsmark Sandvoll
1/2 Hjemmelshaver: Unnar Sandsmark Hauksson

Eierandel

1 / 12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4.mannsbolig beliggende på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.
Solrik og fin beliggenhet, leilighet med utearealer og terrasse orientert mot sør.
Kort vei til daglivarebutikk, skole og barnehage.
Nærhet til Stavåsen friluftsområde.
Elverum sentrum ca. 3,6 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med hekk.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i 4.mannsbolig oppført i 2013.
Frittliggende utebod. Ukjent byggeår.
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Ukjent byggeår.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Pulttakkonstruksjon, åpen himling.

Takkonstruksjon utført med sperrer, understøttet med limtretrager og tresøyler.

Taket er teknet med takpapp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Asfaltert gulv.

Lys og strøm.

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

Bod i felles uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Betonggulv.

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av boden ikke var disponibel under befarings.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Malt panelt ytterdør.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takflatene er tekket med papp.

Pulttakkonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

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

Ingelinn Sandsmark Sandvoll

Unnar Sandsmark Hauksson

Boligen

Stavåssvingen 4H

2409 Elverum

3420-30/1238/0/6

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: ELVERUM RØRSERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet baderomsmøbel og nye rør fra vannlåser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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, 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**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: ELTEX ELVERUM AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?:** 2024

Firmanavn: SVENSGAARD INSTALLASJON AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig stikkontakt til varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: SVENSGAARD INSTALLASJON AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny benkbelysning kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Persienner er i av varierende kvalitet.
Hyller og skuffer i Garderobeskap på soverom er i dårlig befatning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Det er bruksrett i 28 år på områder som naturlig sammenfaller med leiligheten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Stavåssvingen 4H - Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbærvegen snuplass Linje B61, 813	3 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	22 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 3 km
Elverum videregående skole 800 elever	8 min 5 km
Terningen Arena	9 min

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	17 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

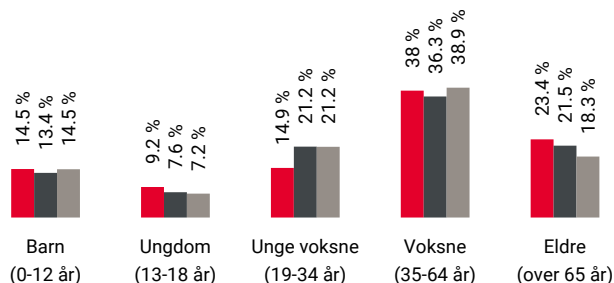
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.8 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

Spar Søbakken	15 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	5 min 2.9 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



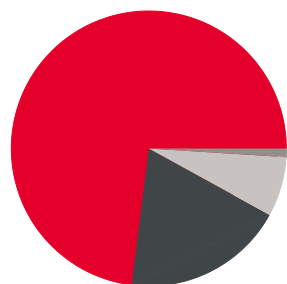
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Moltevegen ball-løkke	8 min
Ballspill	0.6 km
Bjørnebærvn. ball-løkke	15 min
Ballspill	1.1 km
Paulsbyen Gym	6 min
Sprek365 Elverum	6 min

Boligmasse

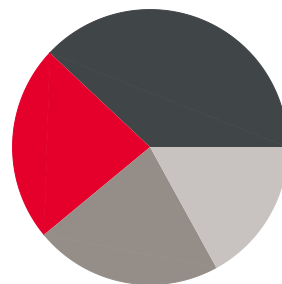


- 73% enebolig
- 19% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

AMFI Elverum	6 min
Boots apotek Elverum	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



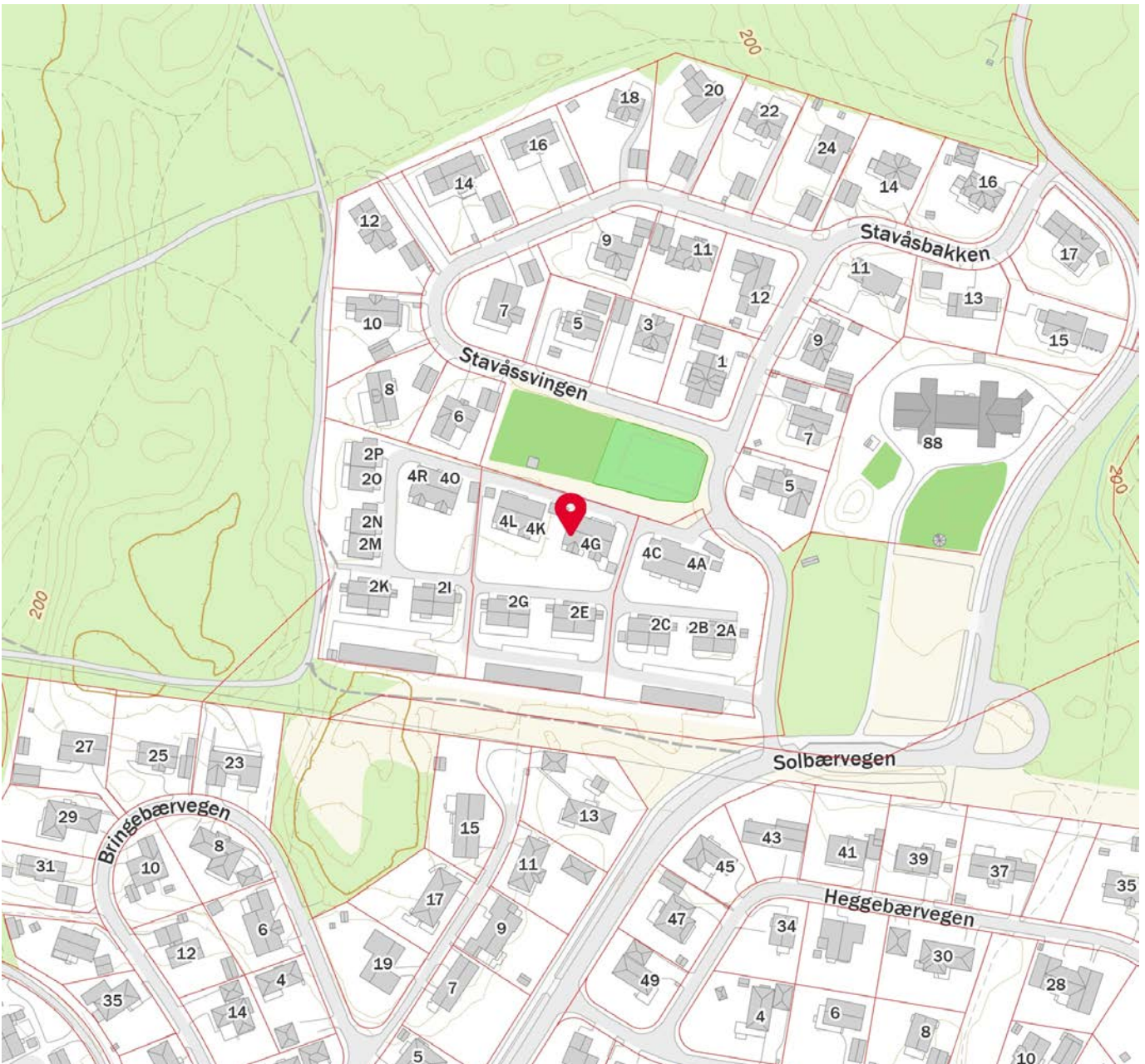
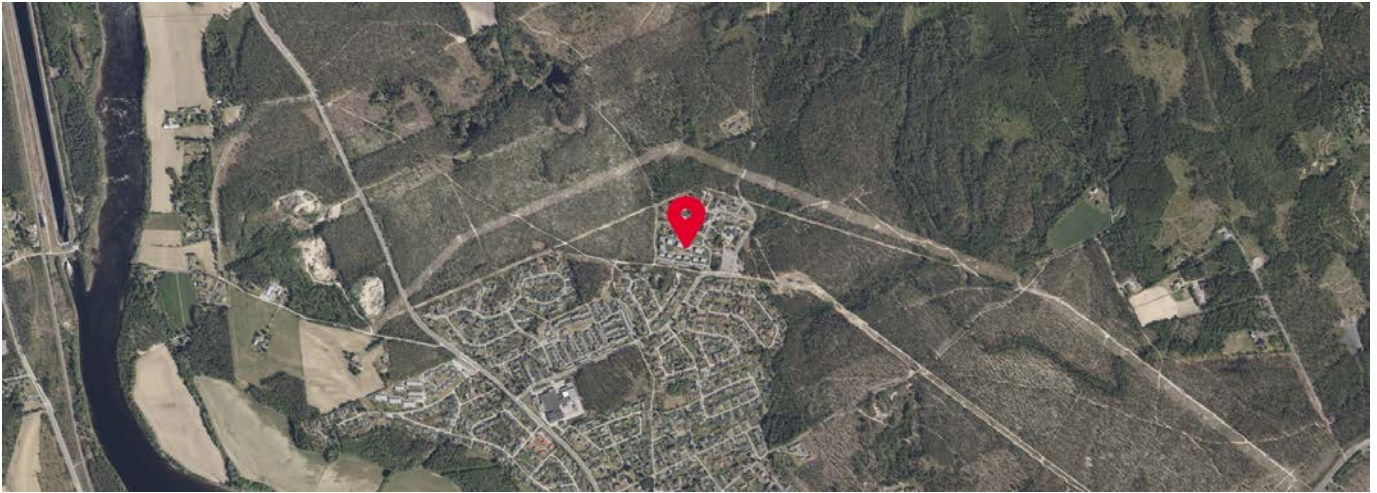
0%


45%

- Strandmoen/Søbakken nord
- Elverum
- Norge

Sivilstand

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



 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 2024



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

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

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

9. 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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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: Stavåssvingen 4 H
2409 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500
E-post: espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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