

Lundgaardvegen 19, 2408 ELVERUM

**Pen 4-roms toppleilighet med
usjenert, vestvendt balkong og
fantastisk utsikt over Glomma!
2 garasjeplasser, bod og heis.**



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 8 500 000,-

Omkostn.: Kr 213 850,-

Total ink omk.: Kr 8 713 850,-

Felleskostn.: Kr 5 999,-

Selger:
Mari Christine Røhne
Rossavik
Anne Kathrine Røhne
Rivertz
Eirik Oddne Aasen

Salgsobjekt: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2004

BRA-i/BRA Total 127/133 m²

Tomtstr.: 2416.2 m²

Gnr./bnr./snr. Gnr. 28, bnr. 1078, snr. 27

Oppdragsnr.: 1211250199

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sentrum Park Vest og Lundgaardvegen 19!

En stor, lys og flott 4-roms selveiet toppleilighet i et moderne bygg fra 2004. Leiligheten ligger i byggets toppetasje (3. etasje med heis), og har en gjennomgående og god planløsning med store oppholdsrom, 3 soverom, bad og vaskerom med ekstra toalett. Beliggenheten i toppen og i front mot Glomma sørger for fantastisk flott utsikt! Fra stuen er det utgang til en svært usjenert, solrik og vestvendt balkong. Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten, 2 garasjeplasser og bod i kjelleren med heisadkomst.

Sentrum Park Vest ligger rett ved Glomma med fine turmuligheter samt gang- og sykkelsti. Her bor du midt i Elverum sentrum med torget, kjøpesenter med forretninger og matbutikker like ved, i tillegg til flere spisesteder og andre servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 29 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 127 m²

Beskrivelse: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom/toalettrom, bad, stue/kjøkken/spisestue.

BRA-e: 1 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

TBA: 29 m²

Beskrivelse: Balkong.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012.

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 416,2m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Gangveger belagt med belegningsstein og lekeplass ved bygget.

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

Beliggenhet

Sentrum Park Vest ligger rett ved Glomma i Elverum sentrum. Her bor du med fine luftelunger langs Glomma, og område byr på tuftepark, lek og grillplass ved Rolfshallen, samt de fleste av byens fasiliteter i kort gangavstand. Like ved ligger torget, kjøpesenter med forretninger og matbutikker like ved i tillegg til flere spisesteder, caféer og servicetilbud.

Er du glad i fysisk aktivitet, så er det det flere treningssentre i byen. I tillegg ligger Glomma rett nedenfor bygget hvor Elverums sykkel- og gangsti som går fra Sentralidrettsplassen og helt ut til Heradsbygd, innbyr til tur og trening. Langs turstien er det opparbeidet flere sittegrupper, lekeplass og friområder langs elvebredden. En populær og fin tur er Museums-runden som går innom begge museene. Både Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet har ulike aktiviteter for liten og stor gjennom hele året!

Ønsker du å oppsøke bymarka vår så er det ikke lange turen opp til friluftsområdet i Svartholtet med skogstier innover i skogen. Her er det også oppkjørte skiløyper på vinterstid. Utenfor Sentrum Park Vest er det også gang- og sykkelstier til Høgskolen i Hedmark på Terningen Arena, samt til skyss-/togstasjonen på Vestad og de øvrige bydelene. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt i byen vår fra boligen.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong. Takflatene er antatt teknet med papp eller folie. Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst. Helbeslått pipetopp. Vannbrettbeslag på vinduer. Gesimsbeslag. Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner og stålkonstruksjoner. Leilighetskillende vegger av betong. Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydsille. Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon. Del med buettakkonstruksjon over stue. Taket er ikke besikket grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2003. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull. Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 2003. To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003. Adkomst til åpen balkong fra stue. Utført med terrassebord og ståltrekkverk. Overflater med malte fasadeplater og malt panel. Pergola tak. Areal på ca. 29 m2 ved stue. Strøm. Adkomst til fransk balkong fra soverom.

Utvendig bod:

Innvendig: Gulvflater med duk/folie. Overflater med gipsplater. Himling med finerplater.

Utvendig: Adkomst til utvendig bod via balkong. Yttervegger er kledd med malt panel. Plassbygget ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.08.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Vinduer: Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.
- * Utvendig > Dører: Fuktskadet terskel til skyvedør i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Fuktskadet terskel til terrassedør på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist råteskader i terrassebord. Solslitt panel på yttervegg.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist glipper i overgang gulv/gulvlist på ett soverom. Noe slitasjemerker i gulv i stue. Fuktsvelling i parkett ved sotluke. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Fuktskjolder i parkett ved skyvedør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2: Eier opplyser: Duk til pergola tak kan ikke justeres etter behov, må kjøres helt ut.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist enkelte riss/sprekker i plater på soverom og i stue. Stedvis oppsprekking i overgang vegg/himling.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

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 ved eventuelle andre

bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skader ved parkett ved pipe og verandadør.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skifte ut ventiler (kopper) på vannbåren varme.

Arbeid utført av: Amundrud.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Malt fasade høst 2025.

Arbeid utført av: Tore Werner Olsen AS.

Tilleggs kommentar:

Selgerne gjør oppmerksom på at de selv ikke har bebodd leiligheten, og at de derfor har begrenset kjennskap til den.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje (3. etasje med heis) og inneholder:

Entré/gang, stue med utgang til balkong, spisestue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom, badrom og toalettrom/vaskerom.

Utvendig bod på balkongen.

I tillegg disponerer leiligheten 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren, samt en kjellerbod på ca. 5m². Heis i bygget.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004.

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Opplyst fra selger at det er uvisst hva slags tilstand pergolaen er i, da den ikke har vært i bruk de to siste somrene. Pergolaen følger dermed boligen slik den er.

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 har kollektiv avtale med Telenor på TV og bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

Avtalen "Komplett 100" inkluderer bredbånd 100mbps, T-We basis og 120 poeng til valgfritt innhold, ruter og dekode. Avtalen har bindingstid frem til mars 2026.

Telenor eier det utstyr (dekodere, ruter mv) som skal benyttes for de tilknyttede tjenestene. Den enkelte husstand plikter å varsle om flytting og plikter å sette lånt utstyrt igjen i boenheten eller overlevere dette til Telenor ved flytting.

Parkering

Seksjonen har varig og vederlagsfri bruksrett til 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren. Sameiet har egen utvendig gjeste/korttidsparkering. Ellers gateparkering.

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 03.12.2018, 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 2038.

Feiing ble utført siste gang den 29.09.2016. Tilsyn er ikke utført. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Varmt vann til oppvarming av leilighetene og tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg. Kostnadene for dette er inkludert i felleskostnadene og fordeles seksjonene etter sameierbrøken.

Det er også elementpipe med to løp, men det er ikke tilkoblet ildsted.

Energikarakter

D

Energifarge

Mørk grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 495,63,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 153,6 kubikk): Kr. 3 462,14,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 153,6 kubikk): Kr. 4 274,69,-
- * Renovasjon: Kr. 5 419,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 8 808,-

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

Formuesverdi primær

Kr 933 014,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 732 055,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Sameierbrøk

123/2887

Felleskostnader inkluderer

Kr. 17 998,- per kvartal (kr. 5 999,- per måned).

Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme (oppvarming med vannbåren gulvvarme og varmtvann), grunnpakke TV/ bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, snørydding, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, regnskapsførsel og revisor.

Felleskostnadene betales kvartalsvis med forfall den 15.02, 15.05, 15.08 og 15.11.

Felleskostnadene er et á-konto beløp som innbetales kvartalsvis til dekning av felleskostnadene. Felleskostnadene avregnes. Kostnader for varmtvann til oppvarming av leilighetene og tappevann leveres av fjernvarmeanlegg fordeles etter sameierbrøken.

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

Andel fellesformue

Kr 38 094,- per 31.12.2024.

Sameiet

Sameienavn

Sentrum Park Vest

Organisasjonsnummer

987347457

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1720443

Om sameiet

Sentrum Park Vest er et boligsameie lokalisert i Elverum. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 347 457, og består av 28 eierseksjoner. Sameiets regnskapsfører for regnskapsåret 2024 har vært autorisert regnskapsfører Vegar Strand. Sameiets revisor er Ernst & Young.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har per salgsoppgavedato ingen registrerte lån.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 809 460,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 1 799 741,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 10 768,-.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 804 984,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Sameiet har egne husordensregler for hundehold:

1. Hundehold er uønsket i sameiet.

Dersom det er seksjonseiere/leietakere som av vesentlige grunner ønsker å anskaffe hund, skal alle seksjonseiere/leietakere i oppgangen kontaktes og orienteres. Dette for å avklare om det er beboere som er plaget av allergi og lignende, eller på annen måte føler ulempe med hund i oppgangen.

2. Voksne hunder skal føres i bånd/valper skal bæres ut og inn av oppganger/heiser og skal luftes utenfor sameiets område, eller på lufteplass anvist av sameiet. Hunder skal ikke luftes på terrasser.

3. Seksjonseier/hundeeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans hund måtte påføre sameiet, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v..

4. Hundeeieren skal omgående fjerne eventuelle gule flekker på snøen eller ekskrementer etter sin hund på terrasser, i trappeoppganger, heiser, veier, plener o.l..

5. Hunden må ikke være alene i leiligheten med mindre den er trent for dette og normalt ikke lenger enn 5 timer sammenhengende.

6. Dersom det innkommer berettigede klager fra seksjonseiere over lukt eller bråk på grunn av hundehold må forholdet ordnes umiddelbart.

7. Tvist om forståelse av disse regler vil bli innbrakt for Norsk Hundeeierforbund, som også vil bli orientert om eventuelle konflikter mellom hundeeier og naboer, eller med sameiets styre.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 1078, seksjonsnummer 27 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Bruksrett, tinglyst den 03.09.2004 - Dokumentnr: 5496. Rettighetshaver: Gnr. 28, bnr. 59 i Elverum kommune. Til fellesareal. Med flere bestemmelser.

* Seksjonering, tinglyst den 03.09.2004 - Dokumentnr: 5496. Opprettet seksjoner: Snr: 27. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 123/2887.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 23.09.2004 - Dokumentnr: 5935.

Rettigheter hefter i: Gnr. 28, bnr. 59 i Elverum kommune. Bestemmelser om fellesarealer, plikt til å delta med andel i drift- og vedlikeholdskostnader med flere

bestemmelser.

* Bruksrett, tinglyst den 23.03.2018 - Dokumentnr: 580822. Rettighet hefter i: Gnr. 28, bnr. 1138, snr. 1-89 i Elverum kommune. Gjelder kun for inntil 8 leiligheter i bygg på gnr. 28 bnr. 59.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 23.03.2018 - Dokumentnr: 580879. Rettighet hefter i: Gnr. 28, bnr. 1138, snr. 1-89 i Elverum kommune. Avtale om plassering av renovasjonsdunker.

* Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst den 23.03.2018 - Dokumentnr: 580896. Rettighet hefter i: Gnr. 28, bnr. 1138, snr. 1-89 i Elverum kommune.

* Bestemmelse om parkering, tinglyst den 12.05.2020, dagboknummer 2446482. Rettighet hefter i: Gnr. 28, bnr. 59 i Elverum kommune. Bestemmelse om fordeling av parkeringsplasser.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg blokk i 2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Sentrum park" fra 2015.

Reguleringsformål for eiendommen er grønnstruktur (160m², 1m² og 257m²), parkering (246m²), boligbebyggelse (1 529m²), gang-/sykkelvei (219m²), park (1m²), annen veggrunn - grøntareal (1m²). Det gjøres oppmerksom på at 137m² av eiendommen ligger i hensynsone H410_2 for krav vedrørende infrastruktur og 2 158m² av eiendommen ligger i hensynsone H320_1 for flomfare i reguleringsplanen.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Leiret fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (2 414m²) og nåværende hovednett for sykkel (1m²). Det gjøres oppmerksom på at 1 624m² av eiendommen ligger i hensynsone H320_27 for flomfare i kommunedelplanen.

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

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser forholdt til det øvrige sameiet. Sameiets styre skal til enhver tid ha oversikt over leiere av leiligheter og parkeringsplasser. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24.

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.

Kommentar 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.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

213 850 (Omkostninger totalt)

224 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

227 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 724 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 727 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stk.), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder

espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.12.2025



En stor, lys og flott 4-roms selveiet toppleilighet i et moderne bygg fra 2004.



Lys og flott stue i toppetasje med store vindusflater som åpner opp for den nydelig utsikten til Glomma. Det er også ekstra takhøyde som gir en god og luftig romfølelse.



Ditt nye hjem?



Leiligheten ligger i byggets toppetasje (3. etasje med heis), og har en gjennomgående og god planløsning med store oppholdsrom, 3 soverom, badrom og toalettrom/vaskerom.



Fra spisestuen er det en stor skyvedør ut til balkongen som blir en naturlig forlengelse av leiligheten på sommerstid.



Både fra stuen og spisestuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong på ca. 29m².



Balkongen har terrassebord på gulv, rekkverk av stål og pergola tak. Det er også adkomst en praktisk utvendig bod.



Beliggenheten i toppetasjen og i front gir fantastisk flott utsikt over Glomma!



Den gode størrelsen gjør at du enkelt kan innrede med flere ulike sittegrupper. Det er også montert utebelysning og strøm.



Balkongen vender mot vest som sørger for gode solforhold til sent på kveld. Dette er uten tvil den perfekte plassen for lange og late sommerdager, og -kvelder!



Stuen har parkett på gulv, glatte lysmalte overflater og skjult elektrisk anlegg.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Det er også elementpipe med to løp, men det er ikke tilkoblet ildsted.



Både oppvarming med vannbåren gulvvarme og varmtvann (tilknyttet fjernvarme) og grunnpakke med TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen, tilbaketrukket samtidig åpent og sosialt.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som sørger for god skap- og benkeplass.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



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



Lyst og romslig hovedsoverom med fransk balkong som gir en luftig romfølelse. På soverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Soverom 2 er også et lyst rom av god størrelse. På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er et noe mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette soverommet har oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Leiligheten har et lyst og romslig baderom fra byggeåret 2004. Badet rommet har lyse fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Baderommet er også utstyrt med innmurt badekar, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Lys baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, store speil med belysning over.



Leiligheten har også et praktisk toalettrom kombinert med vaskerom. Rommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater, downlights i himlingen og avtrekk via balansert ventilasjon.



Du ønskes velkommen inn i en stor entré/gang med god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe. Det er parkett på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte lysmalte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Flott inngangsparti med glasstak og callinganlegg. Du tar deg opp til leiligheten i byggets toppetasje via felles trapperom med heis.



Seksjonen har varig og vederlagsfri bruksrett til 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren. Sameiet har egen utvendig gjeste/korttidsparkering. Ellers gateparkering.



Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 416,2m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Gangveger belagt med belegningsstein og lekeplass ved bygget.



Sentrum Park Vest ligger rett ved Glomma i Elverum sentrum. Like ved ligger torget, kjøpesenter med forretninger og matbutikker like ved i tillegg til flere spisesteder, caféer og servicetilbud.



Her bor du med fine luftelunger langs Glomma, og område byr på tuftepark, lek og grillplass ved Rolfshallen, samt de fleste av byens fasiliteter i kort gangavstand.



Dette er en meget attraktiv toppleilighet med gode kvaliteter midt i Elverum sentrum!



Glomma ligger rett nedenfor hvor Elverums sykkel- og gangsti som går fra Sentralidrettsplassen og helt ut til Heradsbygd, innbyr til tur og trening. Langs turstien er det opparbeidet flere sittegrupper, lekeplass og friområder langs elvebredden.



En populær og fin tur er Museums-runden som går innom begge museene. Både Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet har ulike aktiviteter for liten og stor gjennom hele året!







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

 Boligbygg med flere boenheter
 Lundgaardvegen 19, 2408 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 # gnr. 28, bnr. 1078, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 14566-1876

Referansenummer: YZ5026

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er antatt tekkt med papp eller folie.
Taket er ikke besikttet grunnet manglende tilkomst.

Helbeslått pipetopp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner og stålkonstruksjoner.
Leilighetskillende vegger av betong.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann - og lydsille.
Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater.

Flat takkonstruksjon.
Del med buettakkonstruksjon over stue.
Taket er ikke besikttet grunnet manglende tilkomst.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2003.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 2003.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Utført med terrassebord og stålrekkverk.
Overflater med malte fasadeplater og malt panel.
Pergola tak.
Areal på ca. 29 m² ved stue.
Strøm.
Adkomst til fransk balkong fra soverom.

Utvendig bod:
Innvendig:
Gulvflater med duk/folie.
Overflater med gipsplater.
Himling med finerplater.

Utvendig:
Adkomst til utvendig bod via balkong.
Yttervegger er kledd med malt panel.
Plassbygget ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett.
Overflater med malte gipsplater og malt betong.
Himlinger med malte gipsplater og betongelementer.

Etasjeskillere av betongelementer.
Etasjeskillere med brann-/lydsille mot naboileilighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Elementpipe med to løp. Sotluke.
Ikke tilkoblet ildsted.

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalettrom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med malte gipsplater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Vaskerom/toalettrom med vegghengt toalett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, underskap, servant og ettgrep blandebatteri.
Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad med to servanter, to ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, baderomsinnredning, vegghengt dusj, glassdører og innmurt badekar.
Området under badekar er besikttet fra to luker, begrenset besiktigelse muligheter.
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](#)

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på toalettrom/vaskerom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Vindusventil på soverom.

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Porttelefon.
Skyvedørgarderobe på ett soverom.
Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på
toalettrom/vaskerom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under
terreng av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

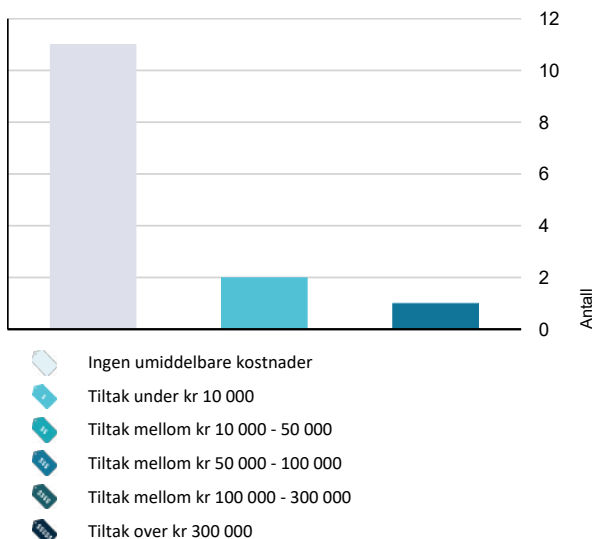
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun leiligheten.

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Vaskerom/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
!	Våtrom > Leiligheten i 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er antatt tekkt med papp eller folie.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Gesimsbeslag.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner og stålkonstruksjoner.
Leilighetskillende vegger av betong.
Antatt seksjoneringsvegger utført etter datidens gjeldende krav til brann- og lydsille.
Yttervegg kledd med liggende panel og fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
Del med buettakkonstruksjon over stue.
Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2003.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Kikkehull.
Skyvedør med 2 lags isolerglass ifra 2003.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet terskel til skyvedør i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Fuktskadet terskel til terrassedør på soverom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Utført med terrassebord og stålrekkverk.
Overflater med malte fasadeplater og malt panel.
Areal på ca. 29 m² ved stue.
Strøm.
Adkomst til fransk balkong fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i terrassebord.
Solslitt panel på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skifte råteskadet terrassebord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod.
Innvendig:
Gulvflater med duk/folie.
Overflater med gipsplater.
Himling med finerplater.

Utvendig:
Adkomst til utvendig bod via balkong.
Yttervegger er kledd med malt panel.
Plassbygget ytterdør.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang gulv/gulvlist på ett soverom.
Noe slitasjemerker i gulv i stue.
Fuktsvelling i parkett ved sotluke. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Fuktskjolder i parkett ved skyvedør. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater og malt betong.
Himlinger med malte gipsplater og betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker i plater på soverom og i stue.
Stedvis oppsprekking i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betongelementer.
Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet antatt utført etter gjeldene brann og lydkrav for byggeåret.

1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasje over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1U Pipe og ildsted

Elementpipe med to løp. Sotluke.
Ikke tilkoblet ildsted.

1 TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Generell

Vaskerom/toalettrom fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte plater.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ikke fuksikre overflater i våtsonen over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/toalettrom med vegghengt toalett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, underskap, servant og ettgrens blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

LEILIGHETEN I 3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, baderomsinnredning, vegghengt dusj, glassdører og innmurt badekar. Området under badekar er besiktiget fra to luker, begrenset besiktigelse muligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Tilluftspalte under dør.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, glatte fronter, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.
Integrert stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.

LEILIGHETEN I 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på toalettrom/vaskerom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Vindusventil på soverom.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme.

! TG 1U Andre installasjoner

Porttelefon.
Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

! TG 2 Andre installasjoner - 2

Pergola tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Duk til pergola tak kan ikke justeres etter behov, må kjøres helt ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vannbåren varme

Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på toalettrom/vaskerom.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat.
Brannvarslingsanlegg.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Leiligheten i 3. etasje	127	1		128	29
SUM	127	6			29
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leiligheten i 3. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom/toalettrom, bad, stue/kjøkken/spisestue	Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Adkomst til bod via fellesarealer i kjeller er medtatt som BRA-e i henhold til NS 3940:2023, men er ikke summert med i eldre arealoppsett i NS 3940:2012

Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	127	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Felles heisforbindelse mellom etasjene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	1078		27	2416 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Lundgaardvegen 19

Hjemmelshaver

1/3 Hjemmelshaver: Mari Christine Røhne
Rossavik

1/3 Hjemmelshaver: Anne Kathrine Røhne Rivertz

1/3 Hjemmelshaver: Eirik Oddne Aasen

Eierandel

123 / 2887

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sameiet Sentrum Park Vest i Elverum kommune
Boligområdet med leiligheter.
Sentral beliggenhet med fin utsikt mot Glomma.
Kort vei til kjøpesenter, forretninger, skole og barnehage.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei og fylkesvei.

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.
Gangveger belagt med belegningsstein og lekeplass ved bygget.

Bebyggelsen

Leilighet i boligblokk oppført i 2004.
To biloppstillingsplasser i kjeller følger leiligheten.
Bod i kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ5026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250199	

Selger 1 navn
Anne Kathrine Røhne Rivertz

Gateadresse	
Lundgaardvegen 19	

Poststed	Postnr
ELVERUM	2408

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250199

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skader ved parkett ved pipe og verandadør

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte ut ventiler (kopper) på vannbåren varme

Arbeid utført av

Amundrud

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, uten pålegg om utbedringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Malt fasade høst 2025

Arbeid utført av

Tore Werner Olsen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1211250199

Tilleggs kommentar

Selgerne gjør oppmerksom på at de selv ikke har bodd i leiligheten, og at de derfor har begrenset kjennskap til den.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne kathrine røhne rivertz	d7b6c4455cdfaa2613e5a 23a06b9d8ed9e7b7531	29.12.2025 12:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

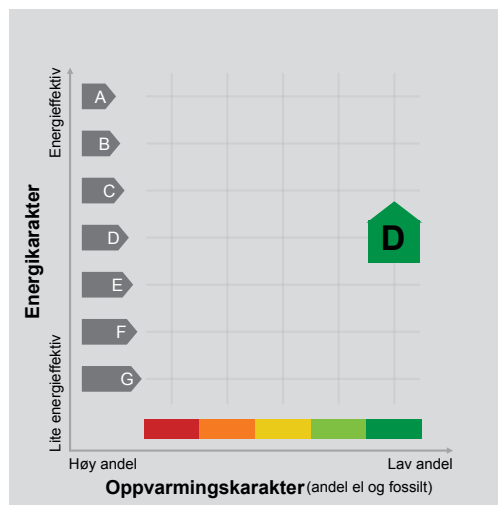
Document reference: 1211250199

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lundgaardvegen 19
Postnummer	2408
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1078
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19632172
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-242988
Dato	27.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Lundgaardvegen 19 - Nabolaget Leiret sentrum - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Elverum torv	5 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.4 km	
Elverum stasjon	11 min
Linje R60	
1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	12 min
243 elever, 14 klasser	
1 km	
Vestad skole (1-7 kl.)	20 min
248 elever, 17 klasser	
1.8 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
755 elever, 62 klasser	
0.5 km	
Elverum videregående skole	13 min
800 elever	
1.1 km	
Terningen Arena	14 min

Ladepunkt for el-bil

Folkvang langtidsparkeringsplass	5 min
AMFI Elverum	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

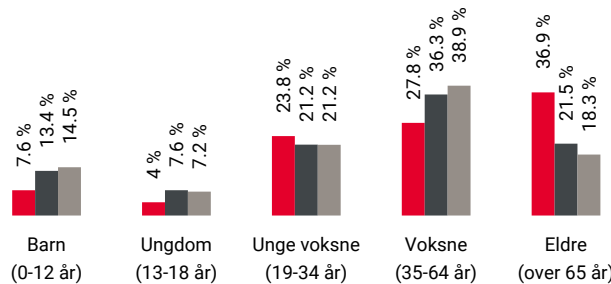
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leiret sentrum	1 087	727
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	19 min
69 barn	
1.6 km	
Terningen barnehage (1-5 år)	20 min
128 barn	
1.8 km	
Espira Nordmo barnehage (1-5 år)	22 min
79 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Elverum	6 min
Coop Obs Elverum	8 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

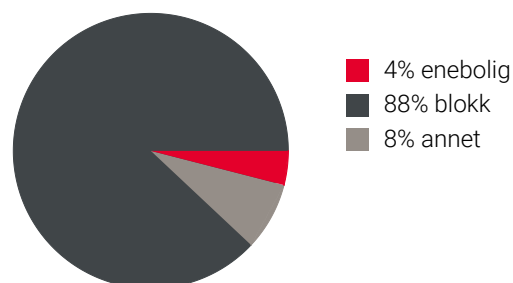
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 77/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 75/100

Sport

 Elverum stadion	2 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	
0.2 km	
 Messehallen	4 min 
Turnhall	
0.4 km	
 Paulsbyen Gym	5 min 
 Sprek365 Elverum	6 min 

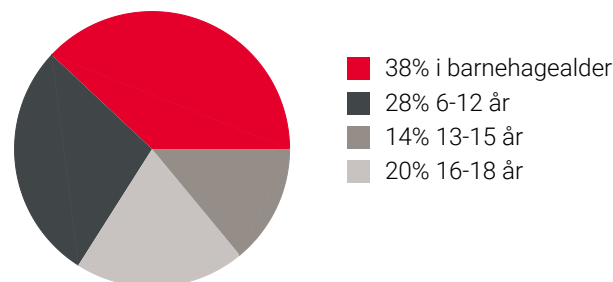
Boligmasse



Varer/Tjenester

 AMFI Elverum	6 min 
 Apotek 1 Elverum	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

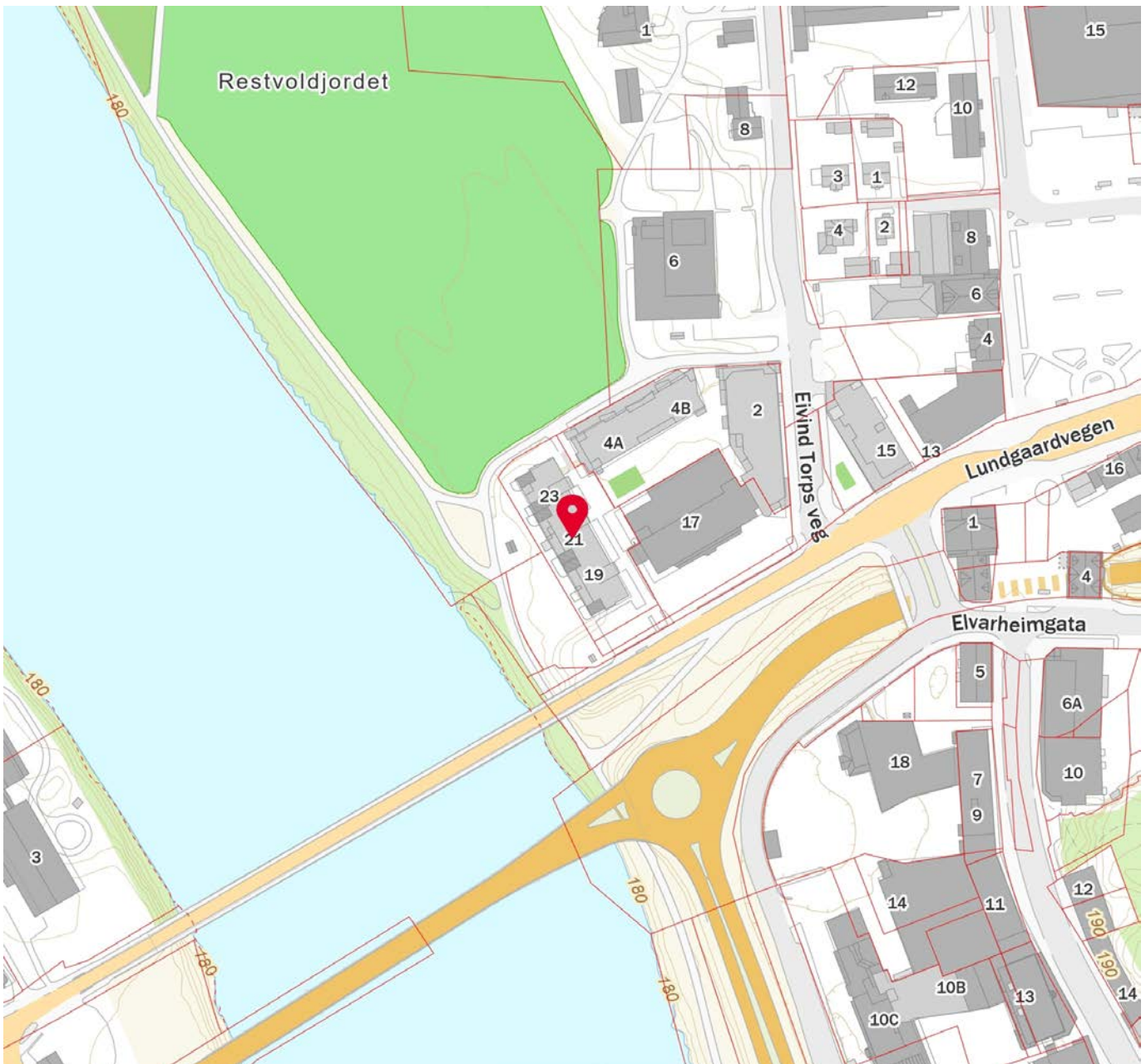
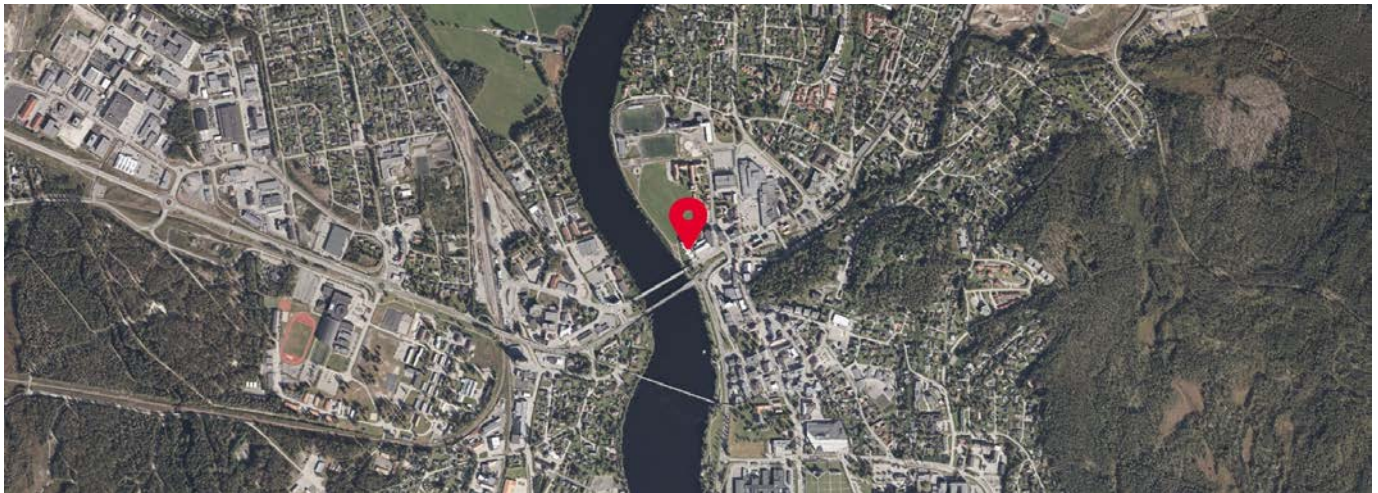


0% 59%

 Leiret sentrum
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



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: Lundgaardvegen 19
2408 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre