



aktiv.

Solvegen 6, 2414 ELVERUM

**Velholdt enebolig med
inntilbygget garasje. Stor og solrik
eiendom som er pent opparbeidet.
Oppvarming med bergvarme!**



Eiendomsmegler

Simen Unneberg

Mobil 902 79 704

E-post simen.unneberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Håvard Ragnhildsløkken
Astrid Ragnhildsløkken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 195/246 kvm
Tomtstr.: 1150.1 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1020
Oppdragsnr.: 1211260011

Ditt nye hjem?

Velkommen Gaarderløkka og Solvegen 6!

En stor og solrik eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1959 med inntilbygget garasje. Eiendommen er også bebygd med et uthus som består av lagerrom, hobbyrom og drivhus. Boligen har en innholdsrik og god planløsning over to plan, og har god oppvarming med bergvarme tilknyttet radiatorer (ny bergvarmepumpe i 2025). Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Eiendommen har tinglyst rett til én parkeringsplass på naboeiendommen.

Eiendommen har sentral og svært attraktiv beliggenhet på Gaarderløkka, i et veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og med nærhet til Glomma, museet og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 246 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig med garasje

Underetasje

BRA-i: 95 kvm

Beskrivelse: Vindfang, gang, peisestue, soverom, toalettrom, kjellerrom/teknisk rom, gang, matbod og 2 lagerrom.

BRA-e: 24 kvm

Beskrivelse: Inntilbygget garasje.

1. etasje

BRA-i: 100 kvm

Beskrivelse: Stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, baderom og 2 soverom.

TBA: 37 kvm

Beskrivelse: Terrasse.

Uthus

1. etasje

BRA-e: 27 kvm

Beskrivelse: Lagerrom, hobbyrom og drivhus.

Ikke målbare arealer

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

Uthus:

BRA-e (målbart areal): 27 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 4 m².

GUA (gulvareal): 31 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 150,1m². Tomten er pent opparbeidet med bla. plen og diverse beplantning. Asfaltert innkjøring og parkering i 2012.

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

Beliggenhet

Boligen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og veletablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter og med nærhet til Glomma og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger like ved. Turstien langs Glomma som tar deg til både Skogmuseet og Glomdalsmuseet er en kjempefin søndagstur for både store og små. Her går gang- og sykkelveien helt til Heradsbygd hvis du har lyst på en lengre tur. Langs gang- og sykkelstien er det tilrettelagte områder med benker, lekeplasser og friområder.

Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. Her er det milevis med stier og grusveier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn. Her kan du ta deg til store deler av marka i omkring Elverum og bygdene rundt.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 400 meter.

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

Svartholtet barnehage (0-5 år) - ca. 900 meter.

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 1 km.

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,8 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,9 km.

Elverum videregående skole - ca. 800 meter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1959.

Byggegrunn med breelvvavsetning. Del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent drenering/fuktsikring på kjelleryttervegg mot sør og dels mot øst. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Etablert del med ny drenering på kjelleryttervegg mot nord og del mot øst. Utført i ca. 2015. Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong. Forstøtningsmurer ved innkjøring til garasje. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser: Lagt nye vann og avløpsrør i 2012. Utført av: firma.

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Ny taktekking ble lagt i 2000. Helbeslått pipetopp fra 2012. Utført av: egeninnsats. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggisolert med 5 cm. Utført i 1994. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Utført av: egeninnsats. Utvidet åpning i mellom kjøkken og spisestue. Utført i 2013 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlvegg. Sponplate gulv på loft. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Loft ble besiktiget fra luke. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til loft via stige på grunn av liten åpning i luke og snø på terrenget. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1988, 1989, 1992 og 1993. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2024. Montert nytt vindu på ett soverom i 2024. Utført av: egeninnsats. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2017. 1.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1993. Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst til terrasse fra stue. Støpt dekke belagt med fliser. Lagt fliser i 2014. Utført av: egeninnsats. Utført med rekkverk. Areal på ca. 35m² ved stue. Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk. Støpt trapp med adkomst til terrasse.

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv. Støpte yttervegger. Utvendig forblendet med mexisteinmur. Støpt dekke i himling. Montert leddport med motorstyring. Montert i 2012 av firma. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys og strøm.

Uthus - Byggeår: 1995.

Innvendig: Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Uisolert i lagerrom. Overflater med malte plater. Himling med malte plater. Vindu med 2 lags isolerglass. Ventilasjon igjennom veggventil og vinduventil. Malt ytterdør. Lys og strøm. Vedovn i hobbyrom. Stålppe.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takoverbygg med profilerte metallplater. Malt ytterdør.

Drivhus: Jordgulv. Vinduer med ettlags glass. Tak av polykarbonatplater.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 23.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist glipper i laminatskjøter i peisstue og gang i underetasje. Det er påvist glippe i laminatskjøt ved inngang til soverom i 1.etasje.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Avskalinger i innvendig murpuss. Påvist noe saltutslag på kjellervegg.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- * Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- * Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss i utvendig murpuss.
- * Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning: et er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Enkelte mindre slagskader på kjøkkeninnredning.

- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i deksel under dusjkabinett.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu soverom, og ny persienne.

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

Svar: Ja. Noe salt utslag på enkelte vegger i kjeller.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på grunnmurs papp utenfor der varmepumpa står. Rundt

ellers av forrige eier.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på grunnmurs papp utenfor der varmepumpa står. Rundt ellers av forrige eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:.

Svar: På alle kjellervegger mot grunn.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Firmanavn: Rune Øvergård.

Beskrivelse av arbeidet: nytt rør vann og kloakk fra kommunal ledning.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: VB Arne Hagen rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: installert vifte-konventor.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Amundsrud.

Beskrivelse av arbeidet: Ny Nibe varmepumpe. Svensgaard tok det elektriske arbeidet.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013.

Firmanavn: Minel.

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken.

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

Svar: Ja. Nabo har adkomst rett til sin garasje, vi har oppstillingsplass til bil-henger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Eiendommen er bebygd med enebolig fra 1959 med inntilbygget garasje og et uthus fra 1995.

Eneboligen inneholder:

Underetasje: Entré, gang/trapperom, peisestue, soverom, toalettrom, teknisk rom, matbod, lagerrom og treningsrom.

1. etasje: Gang/trapperom med utgang til terrasse, stue, kjøkken, vaskerom med utgang, baderom og 2 soverom.

Boligen har inntilbygget garasje på 24m².

Eiendommen er også bebygd med et uthus som består av lagerrom, hobbyrom og drivhus.

Standard

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1959.

Huset er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Uthus - Byggeår: 1995.

Tilbygget med takoverbygg for lagring av ved i ca. 2020. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeårene. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

Hvitevarer

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- 2012: Ny vann og kloakk.
- 2012: Beslag på pipa.
- 2013: Nytt kjøkken.
- 2013: Garasjeport.
- 2013: Persiener på 4 vinduer.
- 2013: Sector alarm.
- 2013: Nye dører oppe.
- 2014: Nytt vaskerom og ytterdør på vaskerommet.
- 2014: Asfalt.
- 2014: Fliser på veranda.
- 2015: Varmepumpe.
- 2015: Pusset opp stue (tak, gulv og vegger).
- 2015: Åpnet opp mot kjøkken.
- 2016: Pusset opp kjeller, lakk i trappa.
- 2017: Ny inngangsdør.
- 2022: Beiset huset.
- 2024: Skiftet vinduer på soverommet og persiener.
- 2025: Ny bergvarmepumpe .

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har leddport med motorstyring fra 2012, lys og strøm.

Salgsobjektet har også tinglyst rett til én parkeringsplass på naboeiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 15.04.2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2025.

Feiing ble utført siste gang den 14.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 12.12.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann. Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma. Akkumulator tank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter. Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma. Vedfyring i peisstue i underetasje.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Gul D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

98 640 (Omkostninger totalt)

115 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 005 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 008 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-

* Forbruk vann: Kr. 22,54,- per kubikk

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-

* Forbruk kloakk: Kr. 29,77,- kubikk

* Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 163,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

* Eiendomsskatt: Kr. 9 209,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene

normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 968 319 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 873 274 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1020 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om adkomsrett, tinglyst den 10.04.2025, dagboknummer 410486.

Rettighetshaver: Gnr. 31, bnr. 1026 i Elverum kommune. Rettighetshaver skal ha rett til å buke av innkjøringsvei fra Solvegen for tilgang til baksiden av huset og tiltenkt garasje. Veiretten skal ikke være hovedadkomstvei til eiendommen, den skal ikke være i daglig bruk og veiretten skal heller ikke brukes som adkomstvei til de to hyttene Solvegen 4b og 4c.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om parkering, tinglyst den 10.04.2025, dagboknummer 410505.

Rettighet hefter i: Gnr. 31, bnr. 1026 i Elverum kommune. Adkomstrekk til oppstillingsplass/parkeringsplass. Salgsobjektet skal ha rett til å bruke sørøstre hjørnet av gnr. 31, bnr. 1026 som oppstillingsplass for bil/tilhenger samt nødvendig adkomst til oppstillingsplassen fra sin eiendom. Området og adkomsten som kan benyttes er markert på kart.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er treningsrommet definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

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

Vei, vann og avløp

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

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 47.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markeds pakke (kr 18.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Simen Unneberg
Eiendomsmegler
simen.unneberg@aktiv.no
Tlf: 902 79 704

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.03.2026



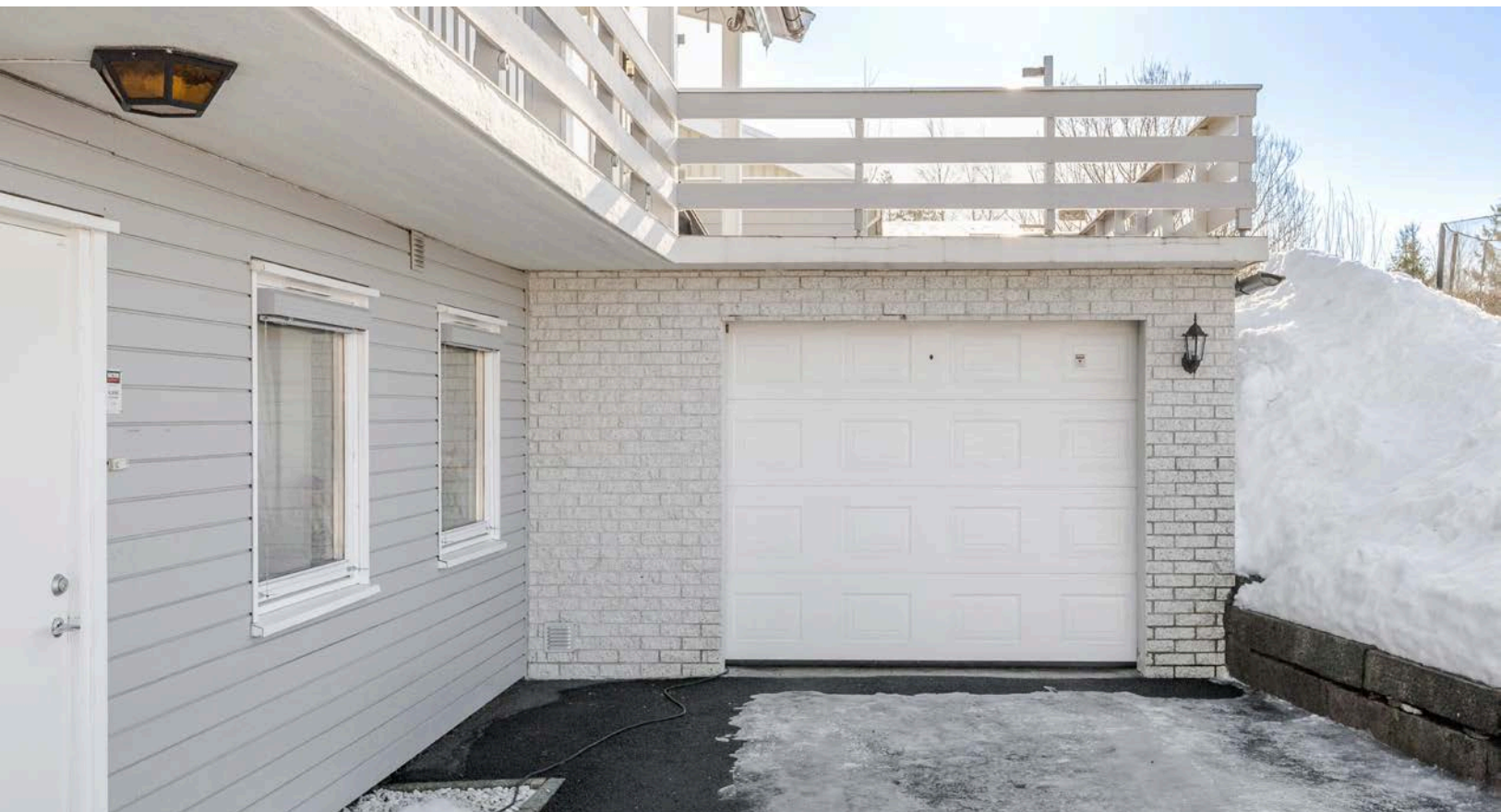
Velkommen Gaarderløkka og Solvegen 6!



En stor og solrik eiendom som er bebygd med en enebolig fra 1959 med inntilbygget garasje.



Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022 og ny takteking ble lagt i 2000.



Boligen har inntilbygget garasje på 24m². Garasjen har leddport med motorstyring fra 2012, lys og strøm.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en lys og praktisk entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn i romslig gang/trapperom. Praktisk med flislagt gulv og oppvarming med stor radiator.



I gangen er det plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.



Vi tar turen opp til hovedetasjen!



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



Stuen har flere store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det ikke er innsyn og fin utsikt.



Fra stuen har du utgang til en solrik sydvestvendt terrasse på ca. 35m².



Terrassen er delvis overbygget og har støpt dekke som ble belagt med fliser i 2014. Det er også montert markise.



Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for gode solforhold og fritt utsyn.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat fra 2015 på gulv og lysmalte overflater.



Det er montert brann- og tyverialarm tilkoblet Sector alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).



Stuen er romslig med god plass til stor sofagruppe med salonbord, mediemøblement med tv og annet ønskelig møblement.



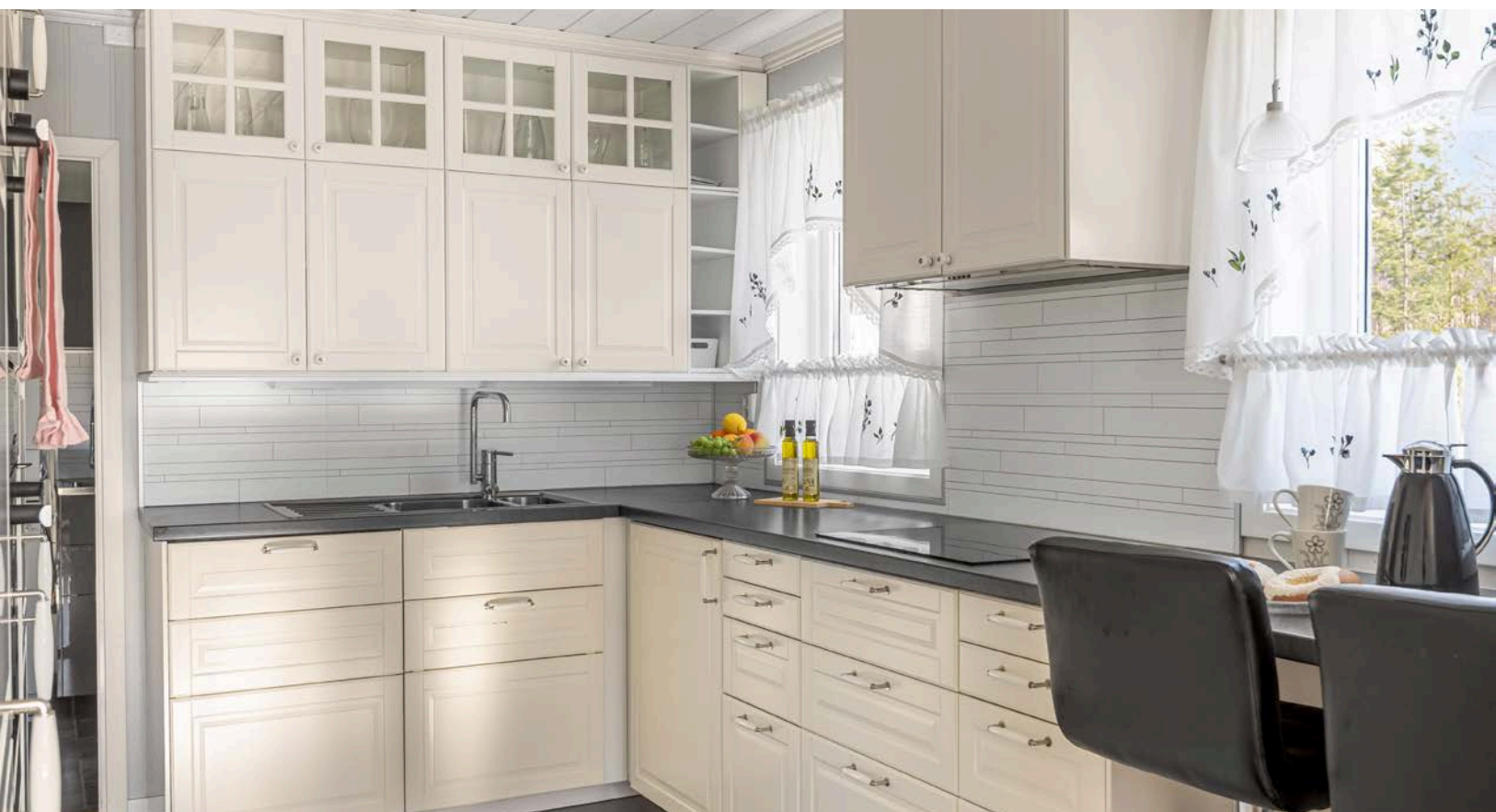
Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



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



Lys og pen kjøkkeninnredning fra Ikea som var ny i 2013.



Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har lyse profilerte fronter og laminert bebnkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med lyse flisimitasjonsplater i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.



Fra kjøkkenet er det adkomst til et praktisk vaskerom som ble pusset opp i 2014.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i moderne innredning med nedfelt utslagskum



Vaskerommet har belegg på gulv, lyse panelplater på veggene og egen utgang.



Fra vaskerommet kommer du ut til baksiden av boligen.



Kjøkkenet har en praktisk utforming gir god skap- og benkeplass, samt en hyggelig sitteplass med barstoler ved vinduet.



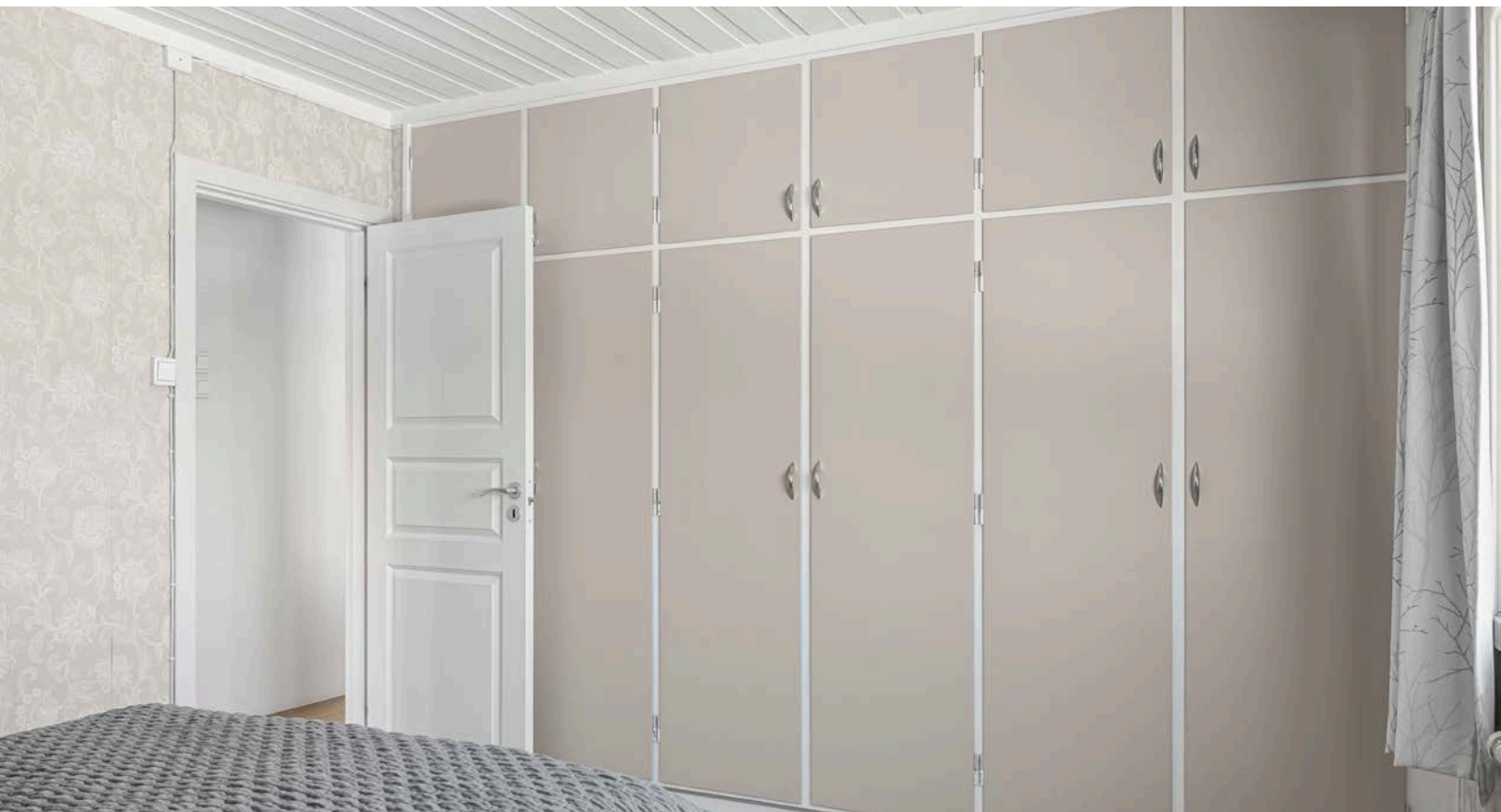
Boligen har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken, vaskerom, 2 soverom og badrom i hovedetasjen.



Soverom 1 er et stort, lyst og fint rom som i dag er innredet som er hovedsoverom.



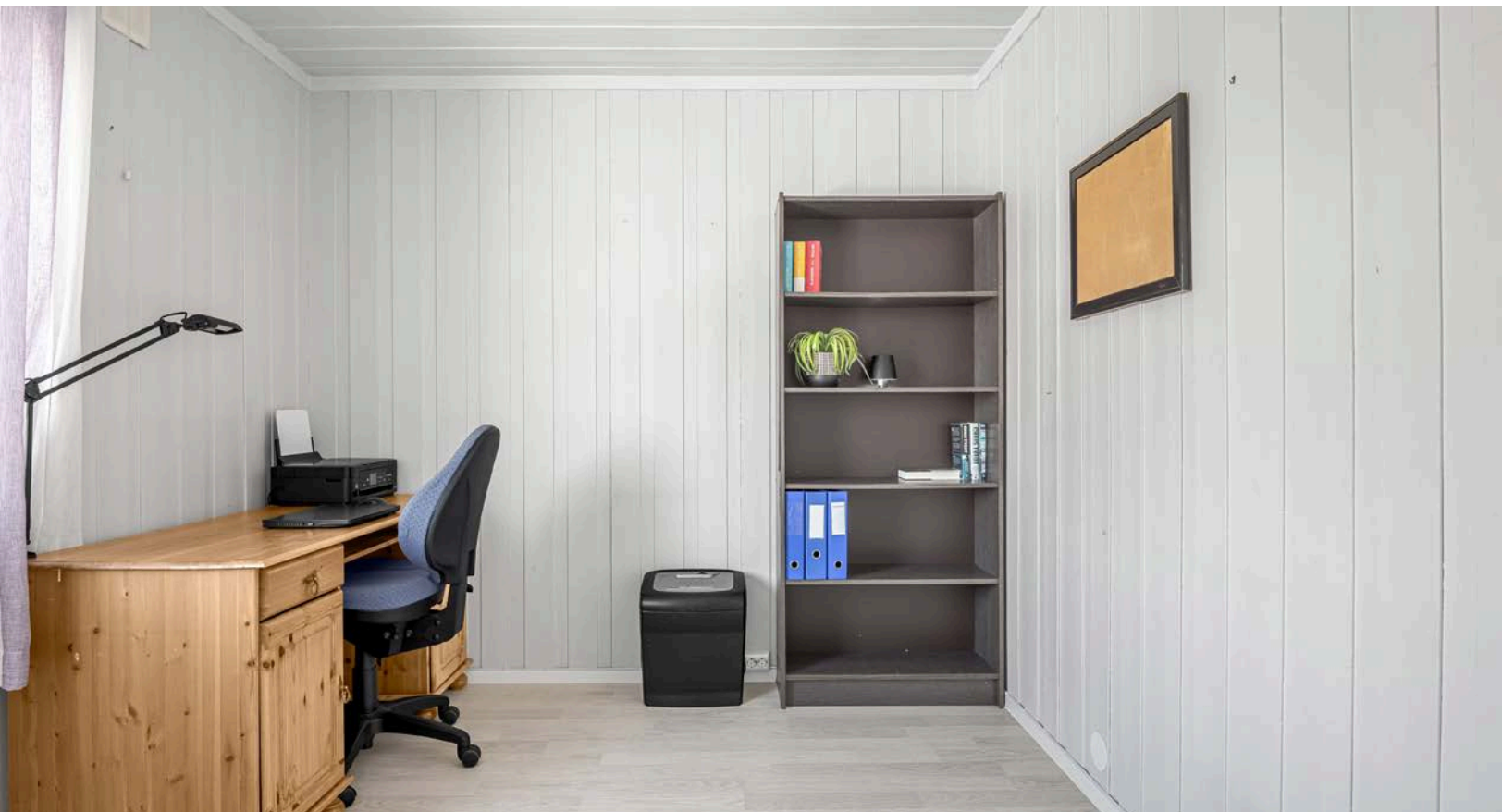
Soverommet har laminat på gulv, tapet på veggene og et stort vindu som slipper inn fint lys.



Rikelig med oppbevaringsplass i flere plassbygde garderoreskap langs hele den ene vegg.



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



Soverommet har god standard med lys laminat på gulv og lysmalte overflater.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i plassbygde garderober.



Boligen har et lyst badrom fra ukjent årstall. Baderommet har flislagt gulv og overflater med fliser kombinert med våtromsplater.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og toalett.



Vi tar turen ned igjen!



I underetasjen er det en hyggelig ekstra stue med en koselig peis. Peisen har peisinnsets som sørger for både god varme og ekstra hygge.



Lys og hyggelig peisestue som fint kan innredes etter eget ønske og behov.



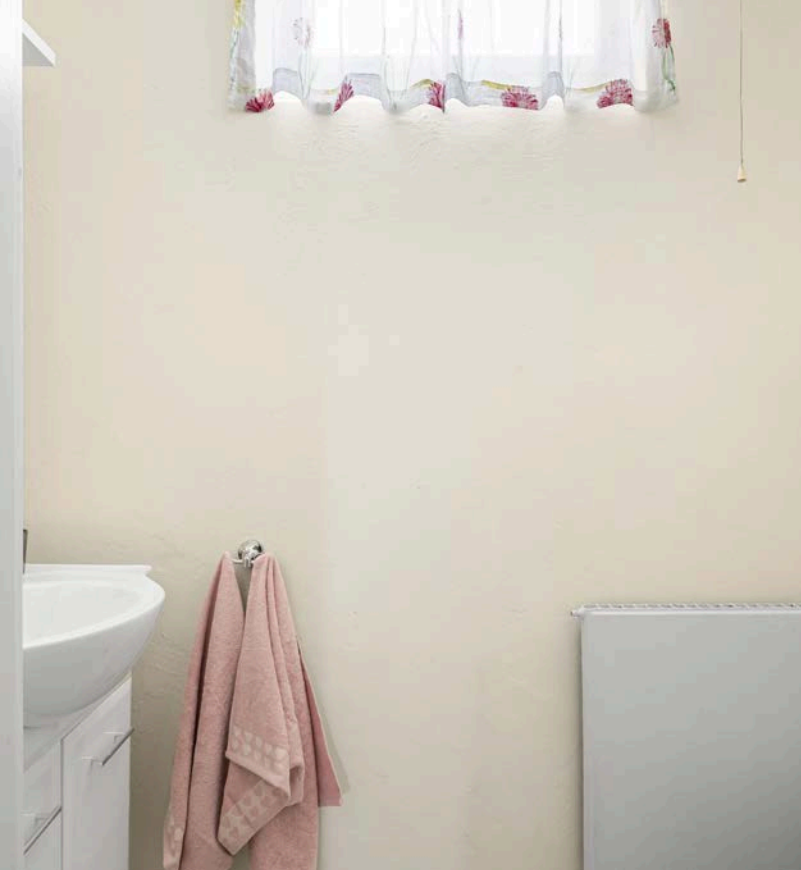
Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann. Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma. Akkumulatortank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter. Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma.



Soverom i underetasjen.



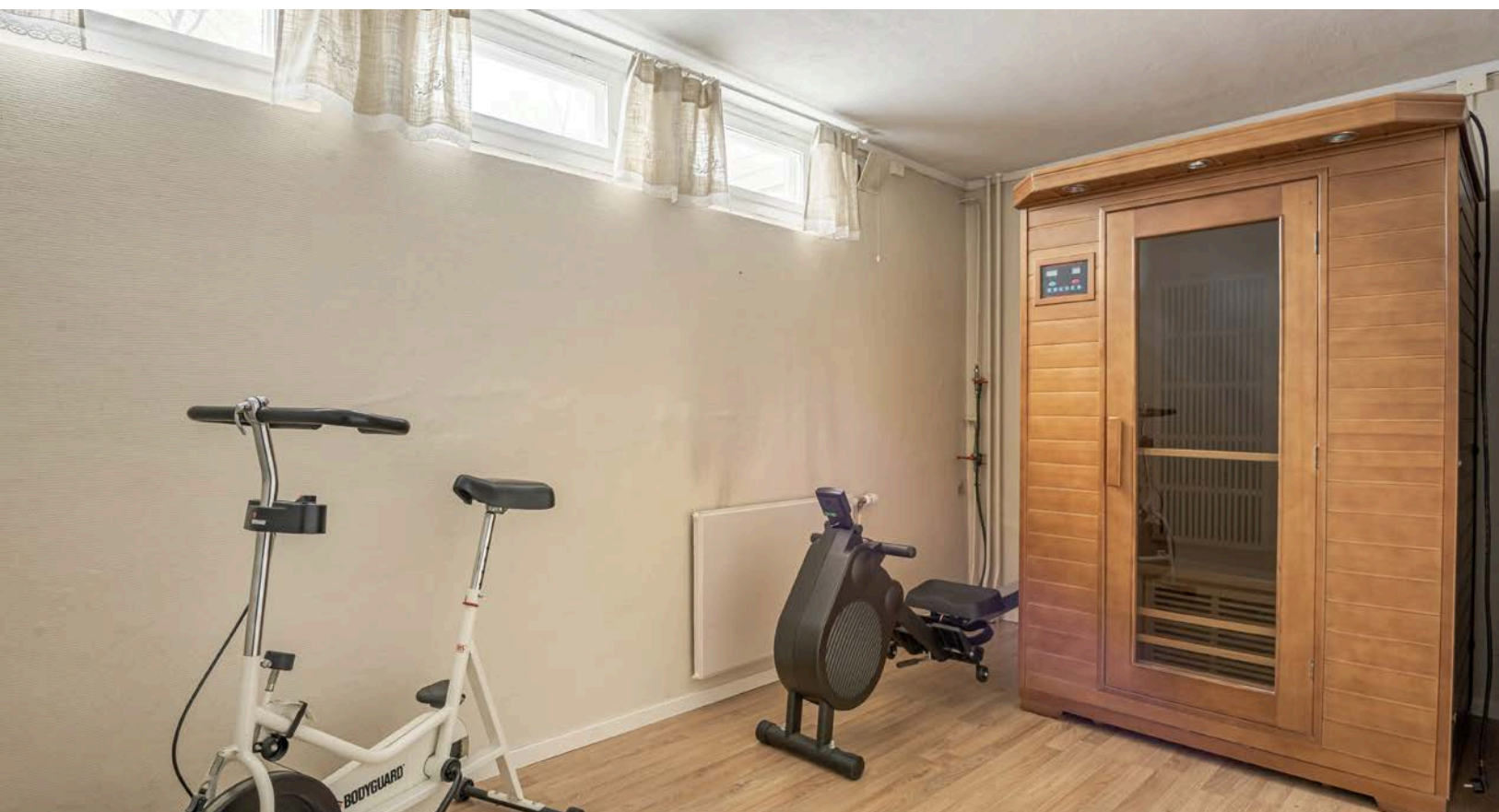
Det er plass til både seng og kontorpult, samt oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.



I underetasjen er det også et praktisk ekstra toalettrom.



Toalettrommet er utstyrt med servantskap med speil og belysning over, samt gulvstående toalett.



Rom i underetasjen innredet som trimrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom (boligens tilleggsdel) i byggetegning, og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Eiendommen er også bebygd med et uthus som består av lagerrom, hobbyrom og drivhus.



Boligen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og etablert boligfelt. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter og med nærhet til Glomma og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.



Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger like ved. Turstien langs Glomma som tar deg til både Skogmuseet og Glomdalsmuseet er en kjempefin søndagstur for både store og små.



Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svarholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn.



Eiertomt på ca. 1 150,1m². Tomten er pent opparbeidet med bla. plen og diverse beplantning. Asfaltert innkjøring og parkering i 2012.



Eiendommen har gode solforhold og nydelig utsikt!



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Solvegen 6 , 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 1020

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1965

Referansenummer: YX9107

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2000.

Helbeslått pipetopp fra 2012. Utført av: egeninnsats.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Isbordbeslag.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggsisolert med 5 cm. Utført i 1994.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Utført av: egeninnsats.
Utvidet åpning i mellom kjøkken og spisestue. Utført i 2013 av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlvegg.
Sponplate gulv på loft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Loft ble besiktiget fra luke. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til loft via stige på grunn av liten åpning i luke og snø på terrenget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1988, 1989, 1992 og 1993.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2024.
Montert nytt vindu på ett soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2017.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1993.
Malt ytterdør med glassfelt.

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser. Lagt fliser i 2014. Utført av: egeninnsats.
Utført med rekkverk.

Areal på ca. 35m² ved stue.

Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Lagt nye laminatgulv i 1.etasje. Utført i 2015 av egeninnsats.
Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, malt betong, malt panel og malte MDF-veggplater.
Utført innvendige standard hevinger i 1.etasje. Utført i 2014 av egeninnsats.
Utført div.oppgraderinger i underetasje. Utført i 2016 av egeninnsats.
Himlinger med malt mdf-takpanel, plater og malt panel.

Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

Murt teglpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Ett løp er ikke i bruk. Stengt.
Peis med peisinnsats i peisstue.

Støpt gulv i underetasje.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ikke påforet kjelleryttervegg.
Adkomst til 1.etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side og rekkverk.
Laminerte innerdører. Montert i 2012 av egeninnsats.

Inntilbygget garasje.
Støpt gulv.
Støpte yttervegger. Utvendig forblendet med mexisteinmur.
Støpt dekke i himling.
Montert leddport med motorstyring. Montert i 2012 av firma.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2014.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: egeninnsats.
El og rørarbeider utført av firma.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Vaskerom med med innredning, rustfri kum, kitchenboard i benkerygg, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 1.etasje. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.
Montert fliser på pipe og panel i himling i 2014. Utført av: egeninnsats.
Overflater med fliser og våtromsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Montert panelovn.
Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.
Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blande batteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2013. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn og kjøll.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt betong.
Støpt dekke i himling.
Toalettrom med toalett, servant og underskap.
Ventilasjon igjennom veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.
Avløpsrør av støpejern. Del med plastrør (PVC).
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann.
Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma.
Vedfyring i peisstue i underetasje.

Akkumulatortank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter.
Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma.
Montert persienner på 4 vinduer. Utført i 2024 av firma.
Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 50 A.
Montert strømmåler.
Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.
Del med synlig grunnmursplast over terreng.
Ukjent drenering/fuktsikring på kjelleryttervegg mot sør og dels mot øst.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eier opplyser: Etablert del med ny drenering på kjelleryttervegg mot nord og del mot øst. Utført i ca.2015

Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Forstøtningsmurer ved innkjøring til garasje.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Lagt nye vann og avløpsrør i 2012. Utført av: firma.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige og utvendige trapper
Terrasse

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

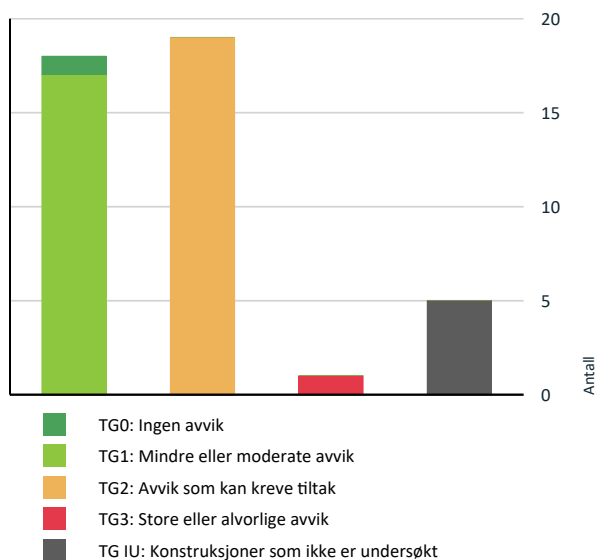
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

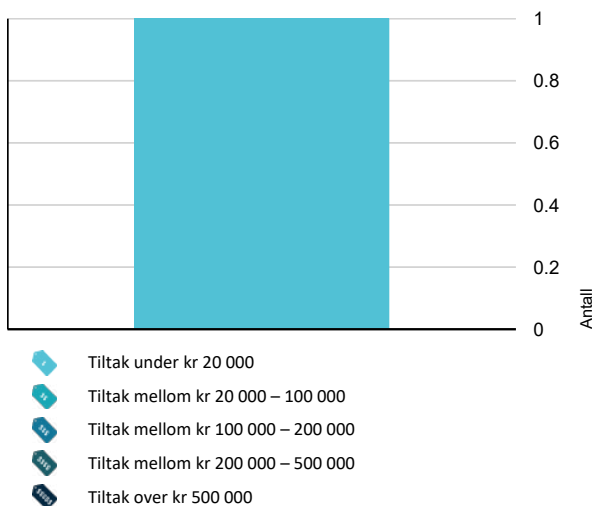
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1959

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Ny taktekking ble lagt i 2000.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp fra 2012. Utført av: egeninnsats.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene tilleggisolert med 5 cm. Utført i 1994.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022. Utført av: egeninnsats.

Utvidet åpning i mellom kjøkken og spisestue. Utført i 2013 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Plassbygget takkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft og igjennom ventiler i gavlvegg.

Sponplate gulv på loft.

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

Loft ble besiktiget fra luke. Ikke sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til loft via stige på grunn av liten åpning i luke og snø på terrenget.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med stolper.

Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1988, 1989, 1992 og 1993.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2024.
Montert nytt vindu på ett soverom i 2024. Utført av: egeninnsats.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør med 3 små glassfelt fra 2017.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1993.
Malt ytterdør med glassfelt.

TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Støpt dekke belagt med fliser. Lagt fliser i 2014. Utført av: egeninnsats.
Utført med rekkverk.
Areal på ca. 35m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IJ Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang til 1.etasje. Utført med rekkverk av treverk.
Støpt trapp med adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Lagt nye laminatgulv i 1.etasje. Utført i 2015 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i laminatskjøter i peisstue og gang i underetasje.
Det er påvist glippe i laminatskjøt ved inngang til soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulvet bør sammenføres i skjøtene for å hindre fuktopptak og skade ved rengjøring.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, fuktskader eller deformasjon av gulvet over tid.

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt strietapet, malt tapet, tapet, malt betong, malt panel og malte MDF-veggplater.

Utført innvendige standard hevinger i 1.etasje. Utført i 2014 av egeninnsats.

Utført div.oppgraderinger i underetasje. Utført i 2016 av egeninnsats.
Himlinger med malt mdf-takpanel, plater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i etasjeskille, påforet med tilfarergulv i treverk.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Ett løp er ikke i bruk. Stengt.
Peis med peisinnsats i peisstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv i underetasje.
Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ikke påforet kjelleryttervegg.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

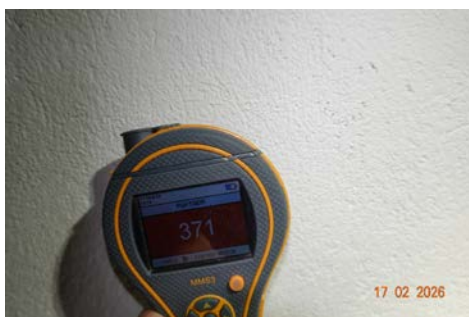
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til 1. etasje via tretrapp. Utført med håndløper på en side og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører. Montert i 2012 av egeninnsats.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje.

Støpt gulv.

Støpte yttervegger. Utvendig forblendet med mexisteinmur.

Støpt dekke i himling.

Montert leddport med motorstyring. Montert i 2012 av firma.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i innvendig murpuss.

Påvist noe saltutslag på kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avskalinger i innvendig murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere avskalning.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2014.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats.

El og rørarbeider utført av firma.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med med innredning, rustfri kum, kitchenboard i benkerygg, ettgreps blandebeater og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Montert fliser på pipe og panel i himling i 2014. Utført av: egeninnsats.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskiftning, da de er eldre enn normal levetid, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

Vindu i våtsonen bør følges opp, selv om dusjkabinett hindrer direkte vannsprut, da plasseringen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på vinduskonstruksjonen over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Montert panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for slitasje og skader over tid.

Fallforholdene bør kontrolleres dersom dusjkabinettet fjernes, for å avdekke eventuelle skjulte avvik som kan medføre risiko for vannskader.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blande batteri og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i deksel under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frontdeksel under dusjkabinett bør skiftes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

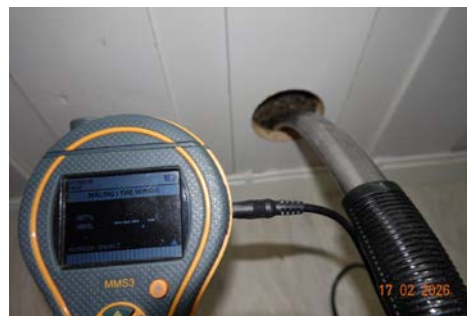
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2013. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdører, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag. Integrert oppvaskmaskin, koketopp, micro, stekeovn og kjøøl.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Enkelte mindre slagskader på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt betong.
Støpt dekke i himling.
Toalettrom med toalett, servant og underskap.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Del med plastrør (PVC).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske/vann.

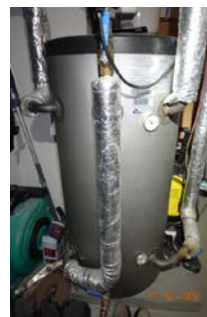
Montert viftekonvektorovn i spisestue. Utført i 2015 av firma.

Vedfyring i peisstue i underetasje.



TG 1 Varmtvannstank

Akkumulatortank tilknyttet bergvarmepumpe. 200 liter.
Bergvarmepumpe montert i 2025. Utført av: firma.



TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Montert persiener på 4 vinduer. Utført i 2024 av firma.
Brann og tyverialarm tilkoblet sector alarm.

! TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 50 A.

Montert strømmåler.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 1.etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

- 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

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

Arbeidsbeskrivelse:

Koblet varmepumpe.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.

Arbeidsbeskrivelse:

Vaskerom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Eier opplyser: Montert noe ledningsnett/stikkontakter og brytere i stue. Utført i 2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Koblet varmepumpe.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.

Arbeidsbeskrivelse:

Vaskerom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.

Eier opplyser: Montert noe ledningsnett/stikkontakter og brytere i stue. Utført i 2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med synlig grunnmursplast over terreng.

Ukjent drenering/fuktsikring på kjelleryttervegg mot sør og dels mot øst.

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

Eier opplyser: Etablert del med ny drenering på kjelleryttervegg mot nord og del mot øst. Utført i ca.2015

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av betong. Pålagt porebetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i utvendig murpuss bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer ved innkjøring til garasje.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser: Lagt nye vann og avløpsrør i 2012. Utført av: firma.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige og utvendige trapper

Terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

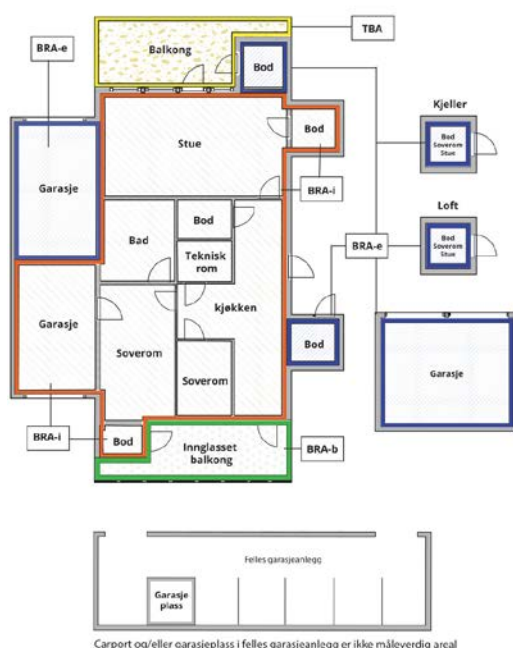
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95			95	
Inntilbygget garasje		24		24	
1.etasje	100			100	37
SUM	195	24			37
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, peisstue, soverom, toalettrom, kjellerrom/teknisk rom, gang 2, matbod, lagerrom 2, lagerrom 3		
Inntilbygget garasje		Garasje	
1.etasje	Stue/kjøkken/spisestue, vaskerom, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		27		27		4	31
SUM		27				4	31
SUM BRA	27						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Solvegen 6 , 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 1020
3420 ELVERUM

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Astrid Ragnhildsløkken	Kunde
	Håvard Ragnhildsløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1020		0	1150.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Solvegen 6

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Astrid Ragnhildsløkken

1/2 Hjemmelshaver: Håvard Ragnhildsløkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og sentral beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Kort vei til skole, barnehage, kjøpesenter og dagligvarebutikk.

Elverum sentrum ca. 800 meter.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Eier opplyser: Asfaltert innkjøring og parkering i 2012. Utført av: firma.

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager, hobbyrom og drivhus

Byggeår

1995

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeårene.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Uisolert i lagerrom.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Ventilasjon igjennom veggventil og vinduventil.

Malt ytterdør.

Lys og strøm.

Vedovn i hobbyrom. Stålppe.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg med profilerte metallplater.

Malt ytterdør.

Drivhus:

Jordgulv.

Vinduer med ettlags glass.

Tak av polykarbonatplater.

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

Tilbygg / modernisering

2020

Tilbygg

Ca.byggeår. Med takoverbygg for lagring av ved. Kilde: eiers opplysning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håvard Ragnhildsløkken

Astrid Ragnhildsløkken

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solvegen 6

2414 Elverum

3420-31/1020/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu soverom, og ny persienne

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

noe salt utslag på enkelte vegger i kjeller

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på grunnmurs papp utenfor der varmepumpa står. Rundt ellers av forrige eier

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på grunnmurs papp utenfor der varmepumpa står. Rundt ellers av forrige eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På alle kjellervegger mot grunn.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rune Øvergård

Beskrivelse av arbeidet: nytt rør vann og kloakk fra kommunal ledning

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: VB Arne Hagen rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: installert vifte-konventor

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Amundsrud

Beskrivelse av arbeidet: Ny Nibe varmepumpe. Svensgaard tok det elektriske arbeidet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Minel

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Nabo har adkomst rett til sin garasje, vi har oppstillingsplass til bil-henger

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Solvegen 6 - Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fjeldset Handel Linje B61, 812	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	22 min 1.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 0.8 km
Terningen Arena	9 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	11 min
---------------------------	--------

«Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

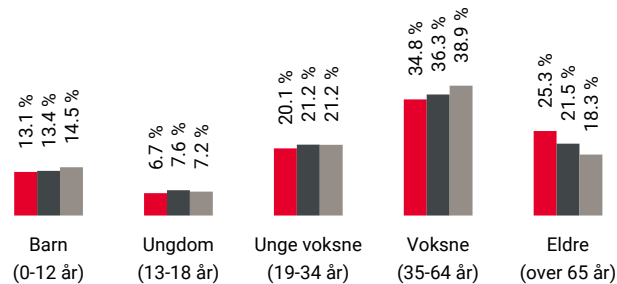
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaarderløkka	865	436
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.8 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	5 min 0.5 km
Meny 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 naboen 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. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



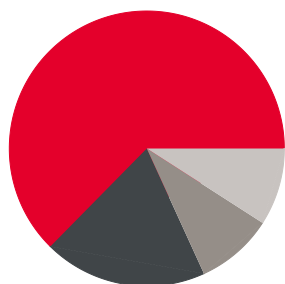
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Rolsdorps vei 6, balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽	J nygaardsvoldv. ball-løkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🚴	Feel24 Elverum	13 min 🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	14 min 🚶

Boligmasse

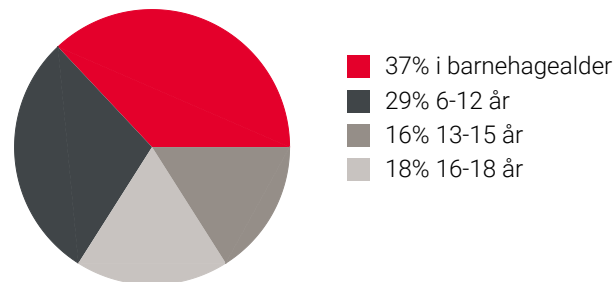


62% enebolig
19% rekkehus
9% blokk
9% annet

Varer/Tjenester

🛒	Kremmertorget Kjøpesenter	10 min 🚶
🏪	Boots apotek Kremmertorget	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

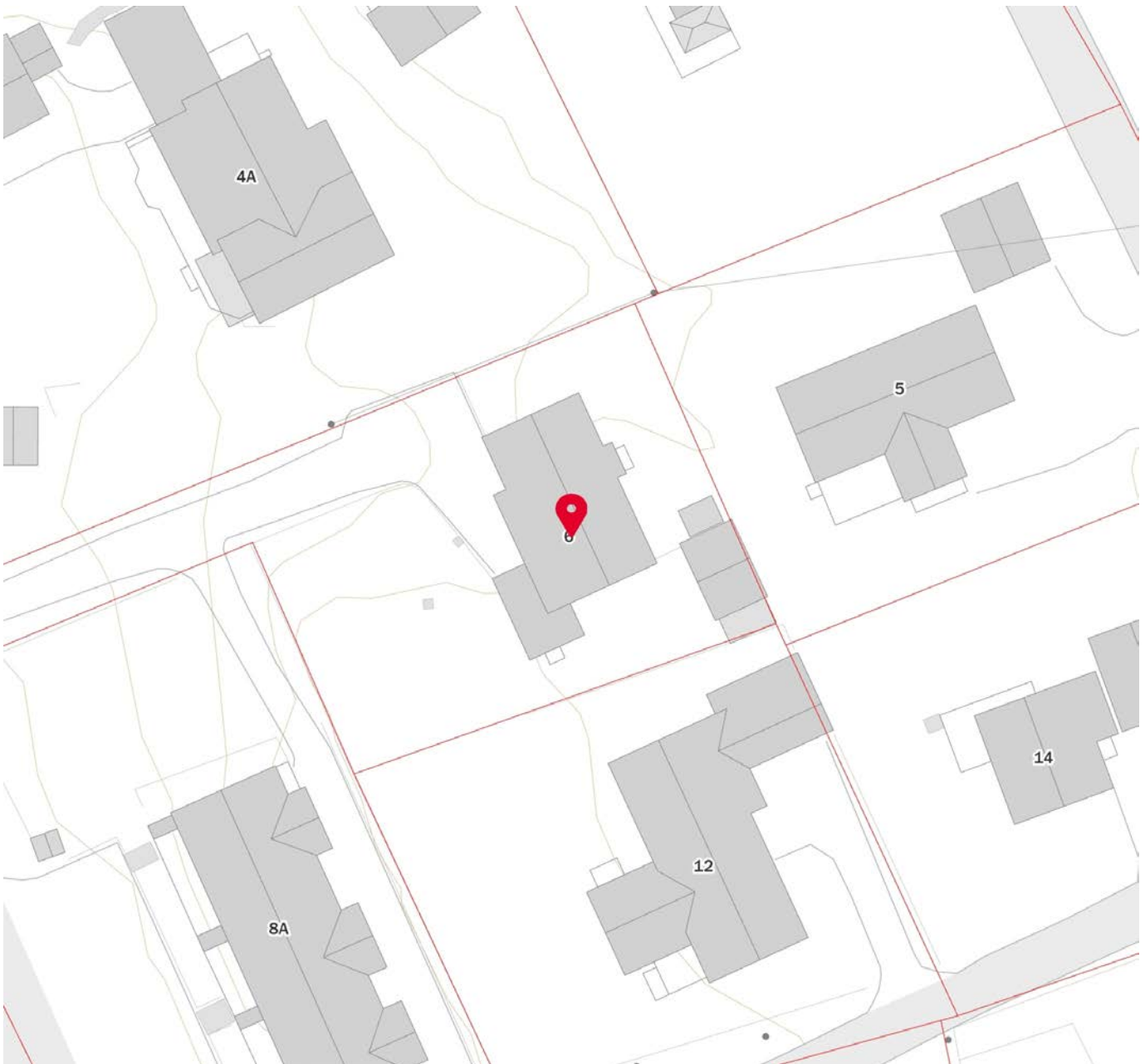
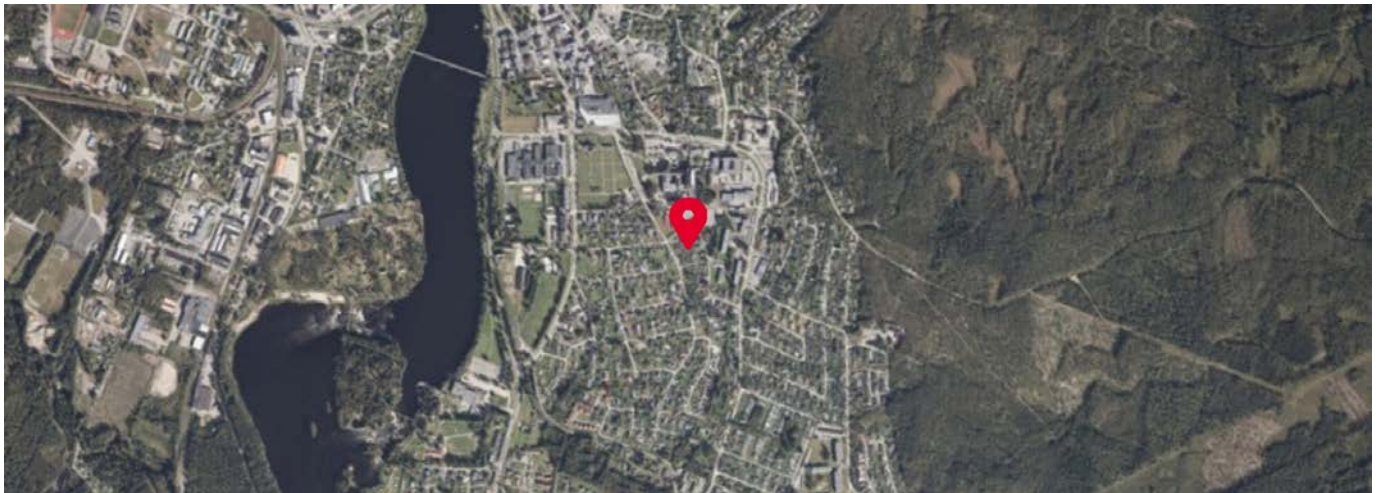


0% 50%

Gaarderløkka
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 landbrukseiendom, 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: Solvegen 6
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simen Unneberg

Telefon: 902 79 704
E-post: simen.unneberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre