

Magne Skredes veg 43, 2414 ELVERUM

Fin enebolig i kjede fra 2006 like ved bymarka! 2 stuer, 4 soverom og 2 bad. Solrik terrasse og hage mot vest. Inntilbygget garasje!



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 1 150,-
Selger: Kai Magnus Fauske

Salgsobjekt: Enebolig i kjede
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 134/155 kvm
Tomtstr.: 18988 kvm
Gnr./bnr./snr. Gnr. 30, bnr. 1119, snr. 17
Oppdragsnr.: 1211250334

Ditt nye hjem?

Velkommen til Magne Skredes veg 43!

En vedlikeholdt og fin enebolig i kjede fra 2006 med attraktiv beliggenhet på enden av rekken. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom, 2 badrom i tillegg til eget vaskerom. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til solrik terrasse mot vest og hage med lekestue. Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje + badrom i 2. etasje, samt flott peis i stuen. Boligen har inntilbygget garasje på 16m², samt utvendig bod/teknisk rom på 5m².

Eiendommen ligger fint til i et trivelig og rolig boligområde like ved bymarka i Svartholtet. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk, lekeplass, samt kort vei til flere barnehager og skoler. Kun ca. 2 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Dette er et område du vil trives i!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 134 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig i kjede

1. etasje

BRA-i: 85 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, badrom og vaskerom.

BRA-e: 5 kvm

Beskrivelse: Utvendig bod/teknisk rom.

BRA-e: 16 kvm

Beskrivelse: Garasjerom.

TBA: 34 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

Beskrivelse: Loftstue, 3 soverom og badrom.

TBA: 6 kvm

Beskrivelse: Balkong.

Lekestue

BRA-e: 0 kvm

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m².

Ikke målbare arealer

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

2. etasje:

BRA-i (målbart areal): 49 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 10 m².

GUA (gulvareal): 59 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 18 988m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte veger ved bygget. Boligen disponerer egen hagedel med plen, hekk, terrasse og delvis innebygd terrassedel.

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

Eiendommen ligger fint til i et trivelig boligområde nær bymarka i Svartholtet. Området er også barnevennlig med kort vei til flere barnehager og skoler. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Fjeldset som ligger ca. 800 meter fra eiendommen. Ved Hanstad barneskole er det også Kiwi og Rema 1000 med post-i-butikk.

Fra eiendommen er det kun ca. 2 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud. Til sentrum kommer du deg enkelt med bybussen som stopper like ved. Denne har forbindelse til de øvrige bydelene, samt Terningen Arena med Høgskole og til Skysstasjonen på Vestad.

Fra boligen har du nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet. Bymarka har et stort nettverk av turstier som innbyr til både fotturer, løping, sykling og rekreasjon. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i skogen, som bla. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor DnT byr på servering av vafler og kakao i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er heller ikke lang. Begge museene tilbyr aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva vår.

Barnehage/Skole/Fritid

Svartholtet barnehage (0-5 år) - ca. 300 meter.

Grønmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 800 meter.

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

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

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

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

Elverum videregående skole - ca. 1,7 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i kjede - Byggeår: 2006.

Byggegrunn med breelvavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Eier opplyser: Spylt tak i 2025. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og

nedløp. Isbordbeslag. Feieplattform. Beslag i gradrenner. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1.etasje: Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk. Utvendig pusset med munkepuss. 2.etasje: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Utbygget med ark i takkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler. Undertak med duk. Himling isolert med mineralull. Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene. Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av rafteloft. Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget. Området over hanebjelke er ikke besiktiget, luke var skrudd fast ved befarings. Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006. Vindu av glassbyggerstein på bad i 1.etasje. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Malt ytterdør. Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass. Terrassedør med 2 lags isolerglass. 2. etasje: Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje. Bygget i 2024 av firma. Utført med terrassebord og rekkverk. Areal på ca. 5m² Dels med overbygget veranda. Gulvflater med fliser. Overflater med malt murpuss. Takflatene er tekket med profilerte plater av plast. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Adkomst fra stue til terrasse. Utført med terrassebord. Areal på ca. 24m² ved stue.

Garasjerom:

Støpt gulv. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget. Overflater med malt murpuss. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk. Himling med gipsplater. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Ingen adkomst. Montert leddport med motorstyring. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys.

Lekestue - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Gulvflater med vinylbelegg. Overflater med malt panel. Himling med malt panel. Plassbygget ytterdør.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Uisolerte vegger. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø. Terrasse ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk. Overbygget tak over inngang.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Eldre lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 27.01.2026, 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 > Nedløp og beslag: Det er påvist andre avvik: Det er påvist frostspreng i taknedløp.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Enkelte riss i murpuss.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Riss i fuger mellom glassbyggerstein.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser: Avskalinger i flisfuger.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Kodeboks til garasje er defekt.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Slukramme er feilplassert i forhold til sluk.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Det er påvist mugg i flisfuger i våtsonen.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- * Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Folie har løsnet på skuff.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Innerdør er montert i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist andre avvik: Sprekker i vrider til peisdør.

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:

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny veranda platting.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: 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.

Innhold

Enebolig i kjede fra 2006 med innhold over to plan og inntilbygget garasje. Boligen har en attraktiv beliggenhet på enden av rekken.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken/spisestue med utgang til terrasse, soverom, badrom og vaskerom.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, 3 soverom og badrom.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod/teknisk rom på 5m².

Boligen har inntilbygget garasje på 16m².

I tillegg er det en lekestue i hagen som følger med.

Standard

Enebolig i kjede - Byggeår: 2006.

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

Lekestue - Byggeår: Ukjent.

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsuger med 2 uttak.

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har felles avtale med tv/internett (fiber) som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

I inntilbygget garasje eller på biloppstillingsplasser på sameiets gårdsplass. Garasjen har leddport med motorstyring og lys.

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 28.06.2010, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2030.

Feiing ble utført siste gang den 05.03.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 05.03.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og ved. Vedfyring med peisinnsetts i stuen. Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, samt baderom i 2. etasje. El-kassetts montert på vegg i teknisk rom.

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

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (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))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 21 613,31,- for 2026.

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

* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-

* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 47 kubikk): Kr. 1 059,38,-

* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-

* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 47 kubikk): Kr. 1 308,01,-

* Vannmålerleie: Kr. 240,12,-

* Renovasjon (360 liter restbeholder): Kr. 8 537,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

* Eiendomsskatt: Kr. 8 321,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 877 977 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 511 907 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.

Boenheten

Sameierbrøk

1/19

Felleskostnader inkluderer

Kr. 1 150,- per måned fra 01.04.2026.

Felleskostnader inkluderer:

Snøbrøyting, tv/internett (fiber) og lys til fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader vil variere, og justeres normalt etter sameiets faktiske kostnader.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Svartholtet

Organisasjonsnummer

889006412

Om sameiet

Sameiet Svartholtet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889 006 412, og består av 19 eierseksjoner.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1119, seksjonsnummer 17 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eierseksjonen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.05.2005, dagboknummer 2964. Denne seksjon har tilleggsdel - GARASJE.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 24.11.2015, dagboknummer 1099413.

Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1135, 1136 og 1137 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst den 24.11.2015, dagboknummer 1099413. Rettighetshaver: Gnr. 30, bnr. 1135, 1136 og 1137 i Elverum kommune.

Bestemmelse om vann og kloakkledning. Bestemmelse om vedlikehold.

* Seksjonering, tinglyst den 04.05.2005, dagboknummer 1964. Opprettet seksjoner: SNR: 17. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/19.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men det er enkelte avvik på rominndelingen. I byggetegninger er vaskerommet i 1. etasje definert som soverom. Det er satt opp vegg mellom stuen og kjøkkenet, slik at kjøkkenet i dag er bygget inn som et eget rom. I boligens 2. etasje er det bygget to ekstra soverom i allrommet. Deler av det ene soverommet er definert som bod (boligens tilleggsdel) i tegningen. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Deler av det ene soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større og takoverbygget som ikke fremkommer av tegningen.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen 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 eldre reguleringsplan for "Mastmoen nord-øst" fra 2005. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (2 932m² og 6 024m²), felles lekeareal (224m²), gang-/sykkelvei (285m²), turvei (433m²), parkeringsplass (35m²), annen veigrunn (164m²), park (680m²), kjørevei (34m²), annet byggeområde/trafo (34m²), kollektivanlegg (265m²) og offentlig friområde (7 876m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (9 443m²), grønnstruktur (1 337m² og 7 867m²), parkering (336m²) og LNFR-areal (5m²). Det gjøres oppmerksom på at 146m² av eiendommen ligger i hensynsone for friluftsliv (H530).

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,8% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.01.2026



En vedlikeholdt og fin enebolig i kjede fra 2006 med attraktiv beliggenhet på enden av rekken. Fra stuen og kjøkeknet er det utgang til solrik terrasse mot vest og hage med lekestue.



Boligen har inntilbygget garasje på 16m². Garasjen har leddport med motorstyring og lys.



Eiendommen ligger fint til i et trivelig og rolig boligområde like ved bymarka i Svartholtet. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk, lekeplass, samt kort vei til flere barnehager og skoler.



Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod/teknisk rom på 5m².



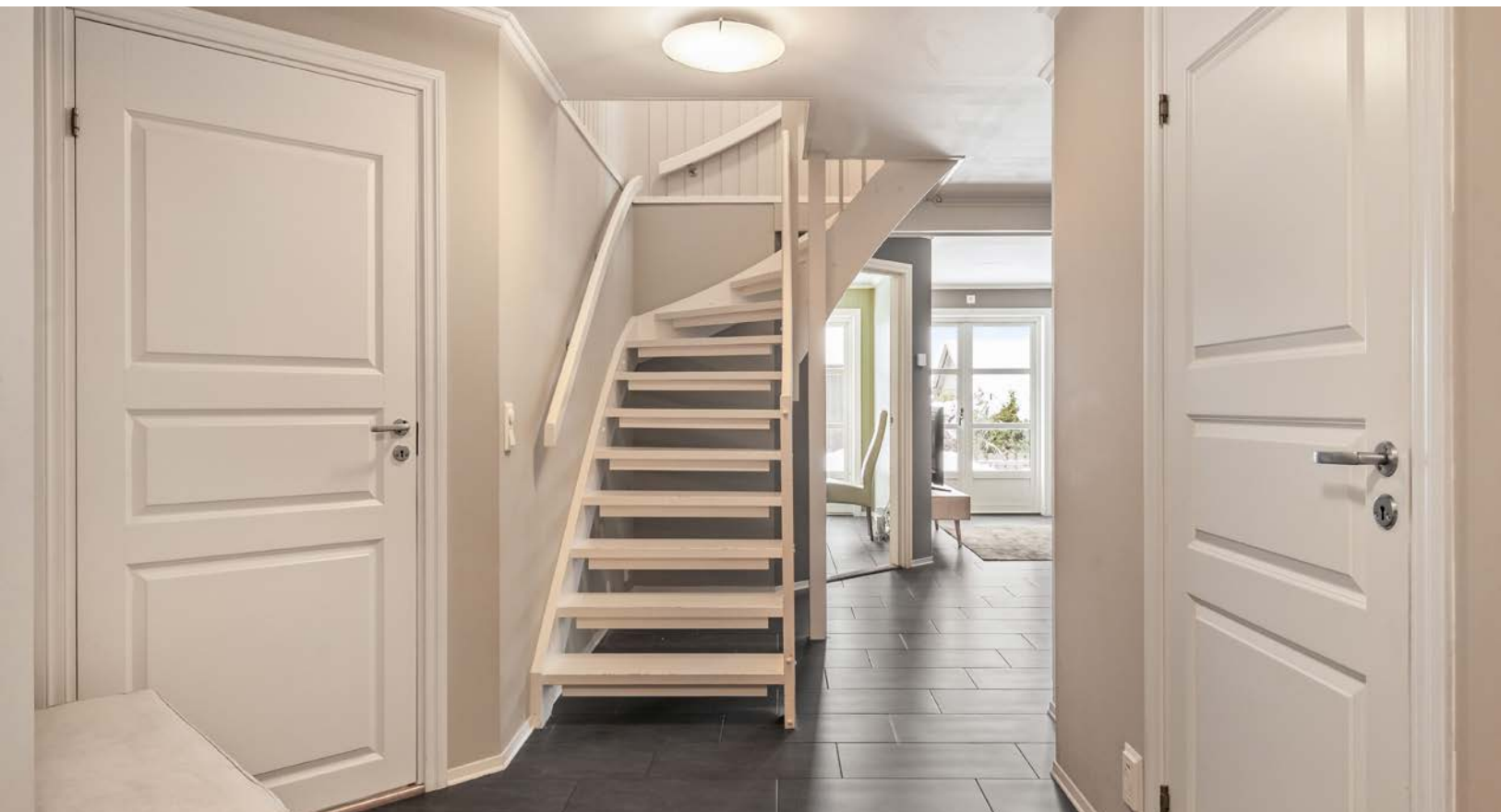
Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti.



Når du entrer boligen, kommer du inn i en praktisk entré. Her har du god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



Det er også ytterligere plass til oppheng av yttertøy, samt skoskap eller kommode.



Entréen har god standard med mørke fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, glatte overflater malt i en innbydende farge og skjult elektrisk anlegg.



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



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje i tillegg til baderomsgulv i 2. etasje.



I stuen er det også en flott peis med peisinnssats som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Boligen har sentralstøvsuger med 2 uttak.



Stuen har god standard med flislagt gulv, vannbåren gulvvarme, glatte malte overflater, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Fra stuen har du doble dører ut til solrik terrasse.



Solrik vestvendt terrasse på ca. 24m². Terrassen har terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Det er også montert markise.



Deler av terrassen er delvis innbygd, har fliser på gulv og varmelampe. Dette er en superkoselig, lun og skjermet uteplass som kan brukes hele året!



Hagen er opparbeidet med plen og delvis innhegnet med hekk og gjerde. I hagen er det også en lekestue som følger med.



Terrassen og hagen vender mot vest som sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Stuen er romslig og kan fint innredes med flere ulike sittegrupper.



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



Kjøkkenet har god standard med flislagt gulv, vannbåren gulvvarme, panelplater på veggene malt i en fin grønnfarge og skjult elektrisk anlegg.



På kjøkkenet er det god plass til spisegruppe som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt. Det er også utgang til terrassen fra kjøkkenet.



Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2006 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og flotte fliser i benkeryggen. Praktisk med belysning under de takhøye overskapene i tillegg til downlights i himlingen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator med avtrekk over platetoppen.



Boligen inneholder totalt 4 soverom hvorav det ene ligger i 1. etasje.



Soverommet er i dag innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



Boligen inneholder to baderom i tillegg til et eget vaskerom. Baderommet i 1. etasje er et stort og pent flislagt baderom med vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Flott baderomsinnredning med skuffer og ovenpåliggende dobbelservant, speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med et delikat badekar, dusjnisje med glassdør og toalett.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom, 2 badrom i tillegg til eget vaskerom.



I boligens 2. etasje er det en stue med balkong, 3 soverom og badrom.



Lys og hyggelig stue med lunt teppegulv og panel på veggene malt i en fin lys farge.



Fra stuen er det doble dører ut til en solrik vestvendt balkong på ca. 5m².



Balkongen som ble bygd i 2024 er overbygget og har terrassebord på gulv. Beliggenheten i høyden og mot vest sørger for gode solforhold og fin utsikt!





Soverom 2 er i dag innredet som et hyggelig barnerom.



I knevegge er det bygd en koselig sovealkove.



Soverommet har laminat på gulv og panel på veggene malt i en innbydende farge.





Soverom 3 har samme gode standard med laminat på gulv og lysmalt panel på veggene med en fin kontrastvegg.



På soverommet er det plass til både seng, kontorpult og kommode, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 4 er et lunt og koselig rom som passer fint som et hovedsoverom.



Soverommet har laminat på gulv og overflater med lysnet panel.



Fra soverommet er det direkte adkomst til badrom 2.



Lyst flislagt badrom fra 2006 med vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk. På baderommet er det plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant med speil over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.





Fra entréen i 1. etasje er det adgang til et lyst og praktisk vaskerom. Rommet har vannbåren gulvvarme, mekanisk avtrekk, utslagskum og praktisk innredning. Plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Fra boligen har du nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svarholtet. Bymarka har et stort nettverk av turstier som innbyr til både fotturer, løping, sykling og rekreasjon. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i skogen.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig i kjede



Magne Skredes veg 43 , 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 1119, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1950

Referansenummer: VG4500

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 i kjede - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Eier opplyser: Spylt tak i 2025.

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Beslag i gradrenner.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1.etasje:

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Utvendig pusset med munkepuss.

2.etasje:

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.
Utbygget med ark i takkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av rafteloft.
Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget. Området over hanebjelke er ikke besiktiget, luke var skrudd fast ved befaring.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006.
Vindu av glassbyggerstein på bad i 1.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:

Malt ytterdør.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

2.etasje:

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Bygget i 2024 av firma.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 5m²

Dels med overbygget veranda.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt murpuss.
Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Adkomst fra stue til terrasse.
Utført med terrassebord.

Areal på ca. 24m² ved stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.
Overflater med malte plater, malte MDF-veggplater, malt panel og panel.
Himlinger med malte plater, malt mdf-takpanel og malt panel.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Peis med peisinnsett i stue.
Eier opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk og håndløper.
Malte innerdører.

Teknisk rom:

Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.

Garasjerom:

Støpt gulv.
Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.
Overflater med malt murpuss.
Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Himling med gipsplater.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Ingen adkomst.
Montert leddport med motorstyring.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel.
Gulvflater med fliser.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og innredning.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.
Overflater med fliser.
Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i gulv.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Plastsluk.
Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, skuffer, glassdør, badekar, vegghengt dusj og dusjnische.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad i 2.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med fliser.

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.

Mekanisk avtrekk.

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 byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, ettgreps blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, overskap, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, del med glassdører, speil fronter og fliser i benkerygg.

Integrert kjøll, koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Fordelerstokk montert på teknisk rom.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.

Vannbåren gulvvarme i 1.etasje.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 200 liter fra 2006.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Sentralstøvsuger montert på teknisk rom.

El-kassett montert på vegg i teknisk rom.

Fordelerstokk montert i teknisk rom.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 56 A.

Montert strømmåler.

Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert

drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig i kjede

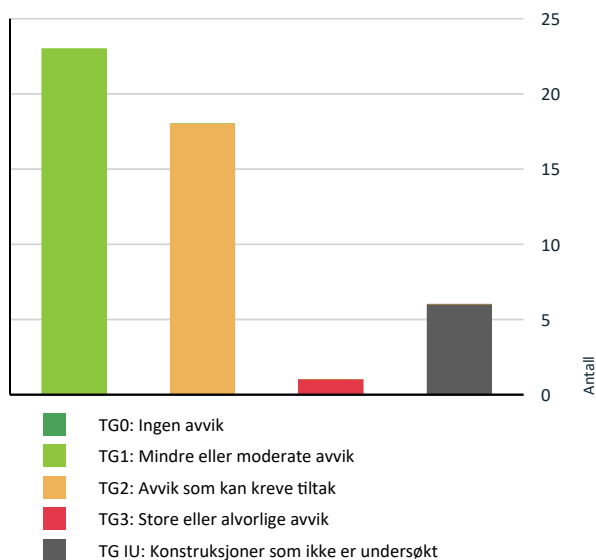
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

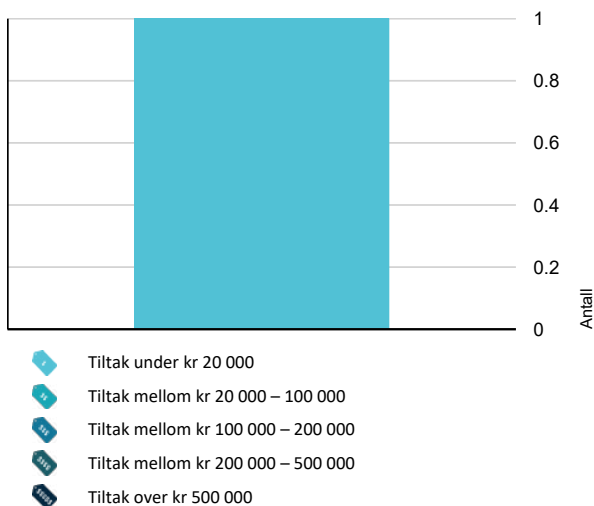
Sammendrag av boligens tilstand

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 kjedet enebolig med inntilbygget garasje.
Lekestue er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Eier opplyser: Spylt tak i 2025.

Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Beslag i gradrenner.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist frostspreng i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes ut frostsprengte taknedløp for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vannskader og forringelse av byggets bygningsdeler.

Veggkonstruksjon

1.etasje:
Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Utvendig pusset med munkepus.
Dels yttervegg med bindingsverk i stue, isolert med mineralull.
2.etasje:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Utbygget med ark i takkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av rafteloft.
Kun deler av loft/takkonstruksjonen er besiktiget. Området over hanebjelke er ikke besiktiget, luke var skrudd fast ved befaring.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke årsaken til istappedannelse, da dette kan skyldes utilstrekkelig isolasjon eller lufting i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2006.
Vindu av glassbyggerstein på bad i 1.etasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss i fuger mellom glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører

1.etasje:
Malt ytterdør.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
2.etasje:
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra 2.etasje.
Bygget i 2024 av firma.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 5m²

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Dels med overbygget veranda.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt murpuss. Yttervegger av murte lettklinkerblokker.
Takflatene er dekket med profilerte plater av plast.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Avskalinger i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Legge ny fugemasse i mellom flisfuger.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst fra stue til terrasse.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 24m² ved stue.

Vurdering av avvik:

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte plater, malte MDF-veggplater, malt panel og panel.
Himlinger med malte plater, malt mdf-takpanel og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke.
Peis med peisinnatts i stue.
Eie opplyser: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist andre avvik:
Sprekker i vrider til peisdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider til peisdør med sprekker bør utbedres eller byttes for å sikre trygg og korrekt bruk av ildstedet.

Gulvlist er plassert nærmere enn 30 cm fra underkant av sotluke.

Gulvlist må fjernes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk og håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med malte plater.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Garasjerom:

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Overflater med malt murpuss.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.

Himling med gipsplater.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Ingen adkomst.

Montert leddport med motorstyring.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kodeboks til garasje er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør skiftes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Himling med malt MDF-takpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Slukramme er feilplassert i forhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

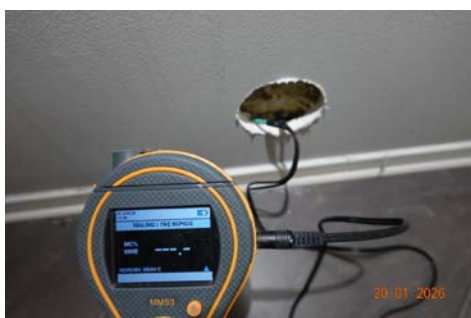
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

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

Bad fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med mdf-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Det er påvist mugg i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset restlevetid kan medføre økt fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i gulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

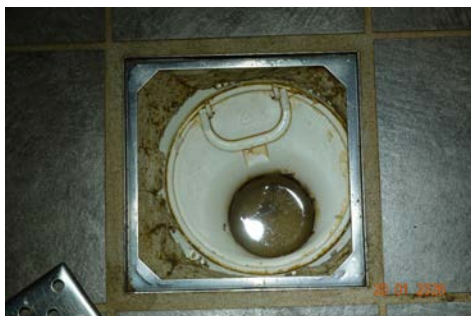
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to stk ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, skuffer, glassdør, badekar, vegghengt dusj og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Innerdør er montert i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset restlevetid kan medføre økt fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

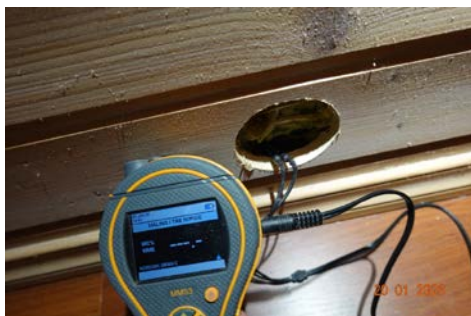
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, ettgrep blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin, overskap, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, del med glassdører, speil fronter og fliser i benkerygg. Integrert kjøll, koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Folie har løsnet på skuff.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Folie på kjøkkenskuff bør utbedres for å hindre videre slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og redusert levetid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran på teknisk rom. Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør. Fordelerstokk montert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på teknisk rom, 200 liter fra 2006. Sluk i gulv ved varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG II Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert på teknisk rom.



TG I Vannbåren varme

El-kassett montert på vegg i teknisk rom.
Fordelerstokk montert i teknisk rom.



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.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Kursene er merket.

Hovedsikring, 56 A.

Montert strømmåler.

Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

! TG IU Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

! 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.

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.
Balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

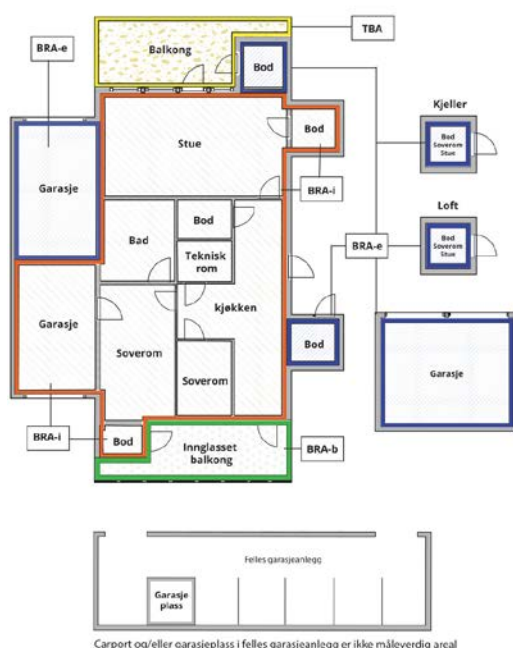
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	85			85	34		85
2.etasje	49			49	6	10	59
Teknisk rom		5		5			5
Garasjerom		16		16			16
SUM	134	21			40	10	165
SUM BRA	155						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje					1	3	3
SUM					1	3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Magne Skredes veg 43 , 2414 ELVERUM
Gnr 30 - Bnr 1119
3420 ELVERUM

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kai Magnus Fauske	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	1119		17		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Magne Skredes veg 43

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kai Magnus Fauske

Eierandel

1 / 19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede beliggende ved Svartholtet i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med rekkehus og eneboliger.
Barnevennlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

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

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Lekestue

**Anvendelse**

Lekestue.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Plassbygget ytterdør.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Uisolerte vegger.

Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Terrasse ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk.

Overbygget tak over inngang.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Eldre lekestue, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

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

1	27.01.2026	
---	------------	--

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

Kai Magnus Fauske

Boligen

Magne Skredes Veg 43

2414 Elverum

3420-30/1119/0/17

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny veranda
platting

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Magne Skredes veg 43 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Mastmovegen 21 Linje B61, 812	4 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	9 min 3.3 km
Elverum videregående skole 800 elever	20 min 1.7 km
Terningen Arena	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

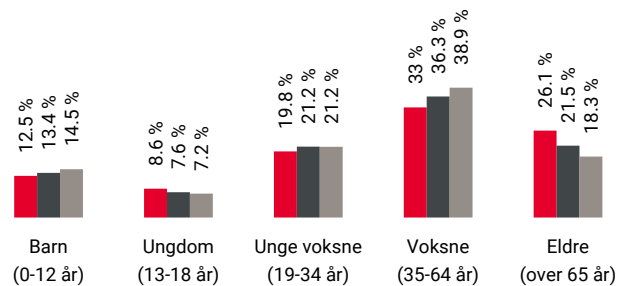
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 0.3 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	12 min 0.8 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	9 min 0.8 km
Meny Elverum	19 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ J nygaardsvoldv. ball-løkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Mastmoen ball-løkke	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 Family Sports Club Elverum	22 min	🚶
🚴 Feel24 Elverum	5 min	🚗

Boligmasse

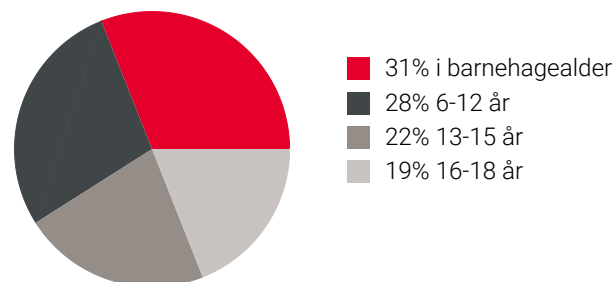


69% enebolig
9% rekkehus
15% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

🛒 Kremmertorget Kjøpesenter	21 min	🚶
🏪 Boots apotek Kremmertorget	19 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

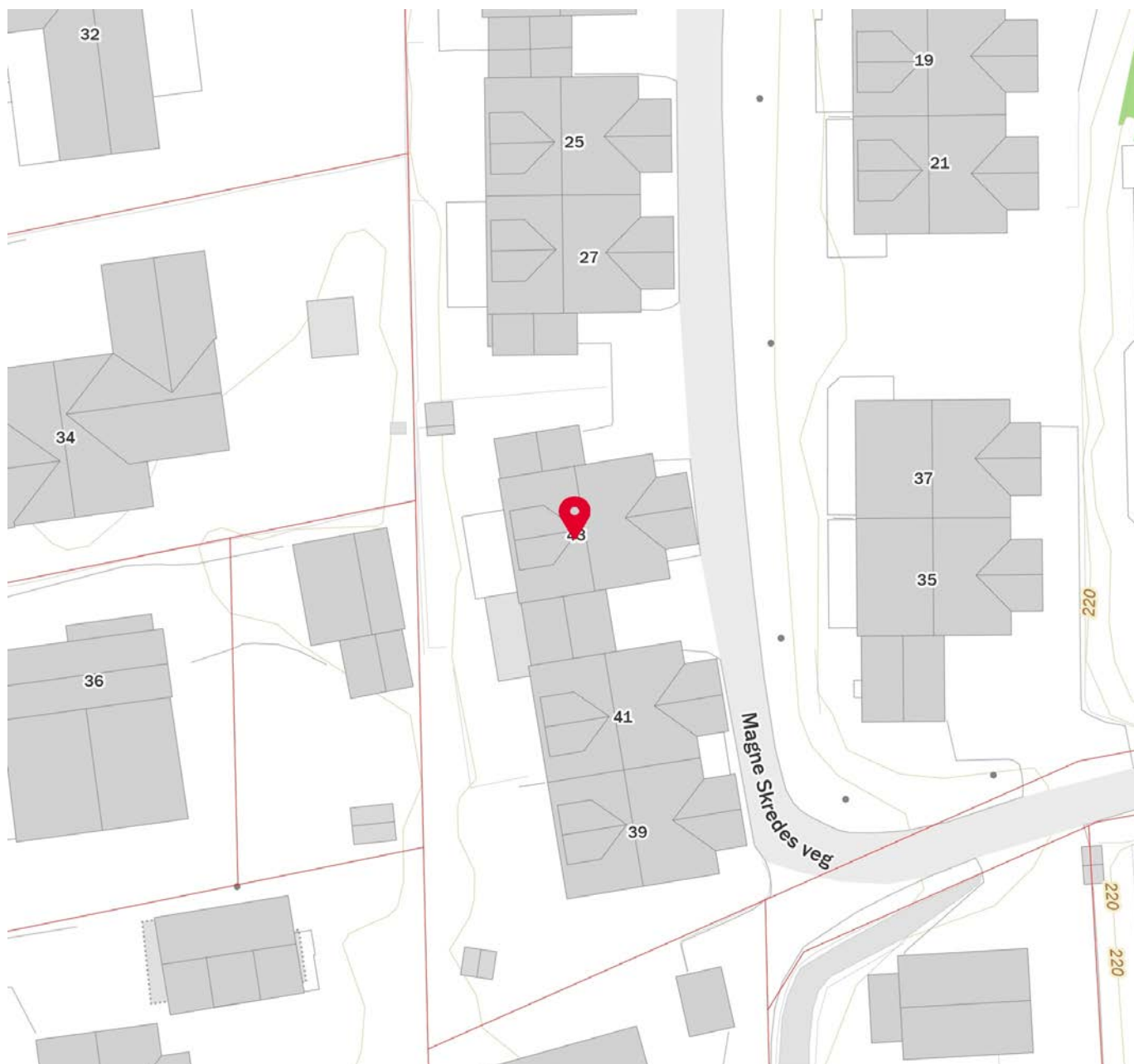
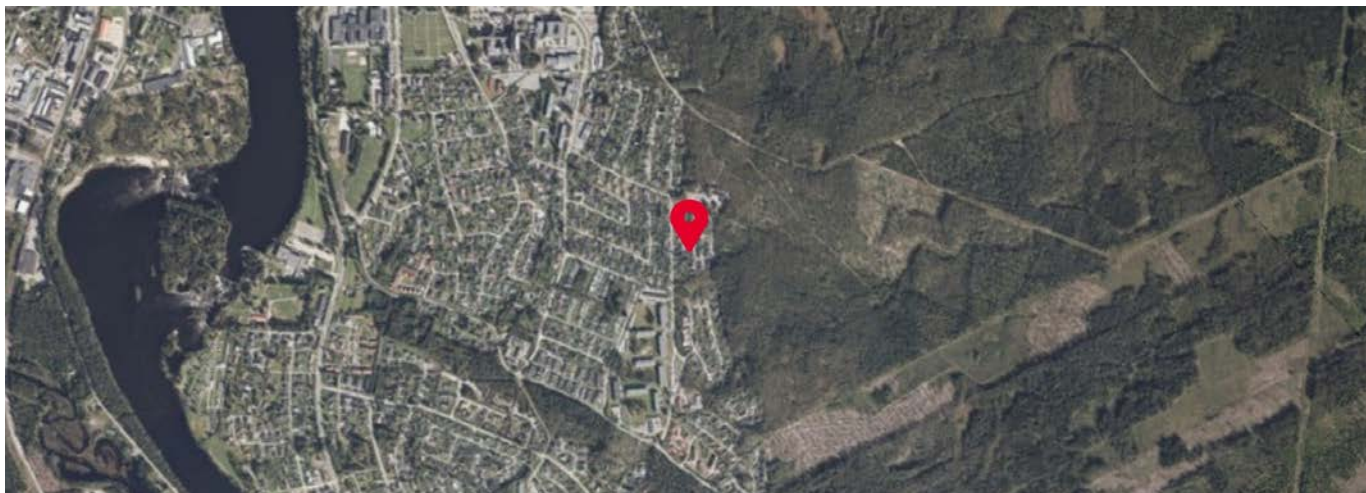


0% 45%

Fjeldsetlia
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Magne Skredes veg 43
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre