



aktiv.

Slåttrønningen 13, 2410 HERNES

Pen og Innholdsrik enebolig fra 2006 med 5 soverom. Vannbåren gulvvarme og peis. Dobbeltparasje m/elbil-lader og stort lagringsloft!



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 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Selger: Ann Helen Frantsen
Hans-Kristian Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Totalt: 172/227 kvm
Tomtstr.: 1318.7 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1211250310

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hernes og Slåttørningen 13!

En stor og solrik eiendom som er bebygd med en pen og innholdsrik enebolig fra 2006. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med stort og sosialt oppholdsrom, 5 soverom, 2 badrom og eget vaskerom. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og peis i stuen. Dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og stort lagringsloft, samt frittliggende utebod på 11m². Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, støttemur, plen og beplantning.

Fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Her bor du med kort vei til både barneskole, barnehage og til Herneshallen som er en aktivitetsarena for små og store. Det er også umiddelbar nærhet til skog og mangfoldig friluftsliv gjennom hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 227 kvm

Enebolig

1. etasje

BRA-i: 117 kvm

Beskrivelse: Entré/gang, teknisk rom, vaskerom, gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm

Beskrivelse: Gang, bad, 3 soverom og bod.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm

Beskrivelse: Garasje.

Loft:

BRA-e: 0 kvm

Beskrivelse: Uinnredet loft med gulvareal på ca. 46m² (ikke måleverdig areal).

Redskapsbod

1. etasje

BRA-e: 11 kvm

Beskrivelse: Lagerbod.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Enebolig:

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Del av bodrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m².

Del av bad i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m².

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 55m².

ALH (ikke måleverdig areal): 16m².

GUA (gulvareal): 71m².

Garasje:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Delvis innredet loft uten målverdig areal. Ca. areal: 46m².

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 318,7m². Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein. Delvis gruset. Høydeforskjell er regulert med forstøtningsmur av betongblokker ved inngang. Belagt med fliser ved inngang. Utearealet er opparbeidet med belegningsstein i senere tid.

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 har en fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Her bor du med kort vei til både barneskole (ca. 1,8 km), barnehage (ca. 1,2 km), samt til Herneshallen som ligger ved skolen og som er en aktivitetsarena for små og store. Det er også umiddelbar nærhet til skog og mangfoldig friluftsliv gjennom hele året.

Det er et godt idrettsmiljø i Hernes, spesielt innenfor langrenn. Hernes har en flott skistadion på Varden, med lysløype og variert løypenett. På sommerstid kan samme område benyttes til sykkel- og fotturer. Det er også mange fine skogstier som tar deg til Stavåsdammen, hvor en kan bade og kose seg. Her er det også grillplasser og gapahuk. Bergesjøen ligger en kort kjøretur fra boligen, med flotte områder for padling, kano, teltturer og ikke minst bading på den flotte badestranden.

Fra boligen er det ca. 3,5 km til Ydalir med dagligvarebutikkene Kiwi, Rema 1000 og flere store kjedebutikker. Det er ca. 5,5 km til Elverum sentrum, med alle byfasiliteter og servicetilbud samt ungdomsskole, videregående skole og høyskole. Det er gang- og sykkelsti hele veien ned til Elverum sentrum fra barneskolen i Hernes. Kun ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass Øverby som har 6 busslinjer.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2006.

Byggegrunn med jord - morenemasser. 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. Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Feieplattform. Beslag i gradrenner. Isbordbeslag. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isblokk. Pusset utvendig med munkepuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca.2020 med to strøk.

Saltakkonstruksjon. Fabrikerte A-takstoler. Undertak med duk. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon. Lufting ved raft. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Det er montert luftehatt for lufting av loft over hanebjelke. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Vindu av glassbyggerstein i entré/gang og stue/kjøkken. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser. Montert levegger. Areal på ca. 64 m² ved stue. Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

Garasje - Byggeår: 2006.

Innvendig: Støpt gulv. Yttervegger av lettklinkerblokker. Himling kledd med gipsplater. Ventilasjon igjennom veggventiler. Montert leddport med motorstyring. Malt ytterdør med glassfelt. Lys og strøm. Adkomst til delvis innredet loft via tretrapp.

Delvis innredet loftsrom: Gulvflater med vinylbelegg. Overflater delvis kledd med panel. Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig: Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Bindingsverkvegg i 2.etasje. Utvendig pusset med munkepuss. Gavlveggene er kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Malt ytterdør med glassfelt. Vindu med 2 lags isolerglass. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert nye fjærer til garasjeport i 2024.

Avvik hentet fra tidligere tilstandsrapport. På grunn av snø på tak og rundt yttervegger ble ikke alle bygningsdelene besiktiget. Det er påvist sprekke i yttervegg. Mosegroing på takteking. Mangler rekkverk til tretrapp. For lavt rekkverk rundt trappeåpning. Kalkutslag og avskalinger i murpuss nederst på yttervegg.

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

Redskapsbod - Byggeår: 2008.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Overflater med laftepanel. Himling med panel. Tofløyet ytterdør.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Råteskade i undertak utvendig. Det er påvist sprekker i vindu av plast og ytterdør. Panel er stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk. Det er påvist innvendige fuktmerker i undertak. Redskapsbod med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Enkelte små riss i utvendig murpuss.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder på isolasjon ved luke.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist enkelte glipper i overgang taklist/himling. Tidligere hull til luft/vann varmepumpe er tettet med byggsaum i teknisk rom.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist andre avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Irr på kobberrør.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen ved skyllekar. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe begrenset restlevetid på overflater og membran. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
- * Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp

slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Ujevne flisfuger. Trapping i fliser.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2: 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.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Del med glassbyggerstein i våtsonen: Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Glippe i overgang taklist/himling. Mangler del med taklist.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* 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:

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Større deler av utvendige beslag er ikke besikttet på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist motfall fra dusjkabinett til terskel. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot døråpning.

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:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett.

Arbeid utført av: YC Amundrud, Elverum.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet ut styringsenhet og sensorer til EL-varmeanlegg/vannbåren varme.

Arbeid utført av: YC Amundrud, Elverum.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks for EL-bil. Montert 31.05.2022.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av Radonova og analysert 05.12.2025.

21.1. Radonmåling.

År: 2025.

Verdi: 64-79 Bq/m³.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 2006, en dobbeltgarasje fra 2006 og en frittliggende redskapsbod fra 2008.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 2 soverom, badrom, vaskerom og teknisk rom.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, badrom og bod/garderobe.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og lagringsloft på ca. 46m² (ikke måleverdig areal), samt en frittliggende redskapsbod på 11m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 2006.

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

Garasje - Byggeår: 2006.

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

Redskapsbod - Byggeår: 2008.

Standard fra byggeåret. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Medfølgende hvitevarer som integrert oppvaskmaskin (ny i 2024), integrert stekeovn og mikrobølgeovn (ny i 2021) i høyskap, nedfelt platetopp og vegghengt kjøkkenventilator.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har leddport med motorstyring, elbil-lader, lys og strøm.

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling er utført av Radonova og analysert 05.12.2025. Målingene viser verdier på 64-79 Bq/m³.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 22.04.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 22.04.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikehold. Pulverapparatet er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og baderom i 2. etasje. Vedfyring med peisinnsats i stue.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann. Ikke fast tilkoblet. Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom. Skiftet alle termostater til vannbåren gulvvarme. Utført av firma i 2025. Skiftet sirkulasjonspumpe på teknisk rom. Utført av firma i 2025.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

123 640 (Omkostninger totalt)
140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 033 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 26 877,05,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 208,8 kubikk): Kr. 4 706,35,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 208,8 kubikk): Kr. 5 810,90,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 163,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 049,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 066 473 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 265 890 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 123 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg bolig i 2008.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen eller redskapsboden. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen og garasjen. Teknisk rom er i tegningene definert som toalettrom og det største soverommet i 2. etasje er definert som loftstue. Det er også noe avvik på rominndelingen i begge etasjene. Terrassen utenfor stuen er i dag større enn hva den er på tegningene. Ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Nistilmarka 1" fra 2002.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er et større område øst for eiendommen som er avsatt til framtidig boligområde. Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% 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 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på 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

10.02.2026



En stor og solrik eiendom som er bebygd med en pen og innholdsrik enebolig fra 2006.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og lagringsloft på ca. 46m² (ikke måleverdig areal), samt en frittliggende redskapsbod på 11m².



Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen og støttemur av betongblokker foran boligen. Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med flislagt trapp og dekke.



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



Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Videre kommer du inn i en romslig gang med ytterligere plass til kommoder eller garderobeskap.



God standard med flotte laminatfliser på gulv, vannbåren gulvvarme, lysmalte panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Gang/trapperom med adkomst til 2 soverom og et romslig badetrom.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en murt peis med skiferstein og peisinnsats som bidrar til ekstra hygge på kaldere høst- og vinterdager.



Boligen holdes god og lun med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, i tillegg til i baderomsgulvet i 2. etasje.



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



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med flere ulike soner og sittegrupper.



Stuen har god standard med pen enstavs laminat på gulv, vannbåren gulvvarme, lysmalte panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Utenfor terrassen har du en romslig og solrik hage som er opparbeidet med plen. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Det er levegger i begge ender som gjør at du sitter skjermet for både vær, vind og innsyn.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



Selgers private bilde.



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



Kjøkkenet har god standard med flotte laminatfliser på gulv, vannbåren gulvvarme, lysmalte panelplater på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Lyst og pent kjøkken fra 2006. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er flislagte vegger og innfelte downlights i himlingen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som integrert oppvaskmaskin (ny i 2024), integrert stekeovn og mikrobølgeovn (ny i 2021) i høyskap, nedfelt platetopp og vegghengt kjøkkenventilator.



Halvøyen mot spisestuen har en praktisk løsning som skjuler kjøkkenets innhold uten å stenge rommet.



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



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en halvøy som gir ekstra god skap- og benkeplass.



Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med stort og sosialt oppholdsrom, 5 soverom, 2 badrom og eget vaskerom.



Soverom 1 er et lyst og hyggelig rom som i dag er innredet med en dobbeltseng.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Soverommet vender ut mot terrassen og hagen.



Soverommet har god standard med pent enstavs gulv, vannbåren gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom med flott mørkt enstavs gulv, vannbåren gulvvarme, lyse panelplater på veggene og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det plass til seng, samt en kontorpult eller kommoder. Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som medfølger i handelen.



Mellom soverommene i 1. etasje har du et stort og flott baderom fra byggeåret 2006. Badet rommet ble oppgradert med nye innredninger i 2025.



Moderne baderomsinnredning fra 2025 med skuffer og stilren lys benkeplate med ovenpåliggende bolleservant og sort armatur. Rundt speil med integrert belysning over.



Moderne dusjkabinett fra 2025 med sorte detaljer og både hånd- og regnfallsdusj. Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett.



To vegghengte høyskap sørger for god oppbevaringsplass. De nye baderomsmøblene gir et stilrent og tidsriktig uttrykk som løfter hele baderommet.



Baderommet har mørke fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 3 soverom, baderom og bod/garderobe.



Soverom 3 som er det største soverommet i boligen, og er et lyst og fint rom. Rommet kan også benyttes som en ekstra stue om ønskelig.



Soverommet har lysmalte overflater og to store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det mørkebrune laminatgulvet tilfører rommet varme og gir en lun atmosfære.



På soverommet har du rikelig med oppbevaringsplass stor plassbygget skyvedørsgarderobe med overlys.



På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også plass til kontorpult, kommoder eller andre møbler - alt etter eget ønske og behov!





Soverom 4 er et mindre soverom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har god standard med pent møkt gulv, lysmalt panel på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 5 er et tilsvarende lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom.



På soverommet er det plass til både seng, kontorpult og kommoder.





I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lyst flislagt badetrom fra byggeåret 2006. Moderne badetromsinnredning med sorte glatte fronter og heldekkende servant med stort tilpasset speil over.



Baderommet er også utstyrt med vegghegt toalett og dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj. Baderommet har pene fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk.



Fra entréen er det adkomst til et praktisk vaskerom med flislagt gulv og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med skap, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 44m² med elbil-lader og lagringsloft på ca. 46m² (ikke måleverdig areal), samt en frittliggende redskapsbod på 11m².



Eiendommen har en fin beliggenhet i hyggelig boligområde i nedre Hernes, ca. 5,5 km nordøst for Elverum sentrum. Det er også umiddelbar nærhet til skog og mangfoldig friluftsliv gjennom hele året.



Her bor du med kort vei til både barneskole (ca. 1,8 km), barnehage (ca. 1,2 km), samt til Herneshallen som ligger ved skolen og som er en aktivitetsarena for små og store. Det er et godt idrettsmiljø i Hernes, spesielt innenfor langrenn.



Fra boligen er det ca. 3,5 km til Ydalir med dagligvarebutikkene Kiwi, Rema 1000 og flere store kjedebutikker. Det er ca. 5,5 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Kun ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplass Øverby som har 6 busslinjer.

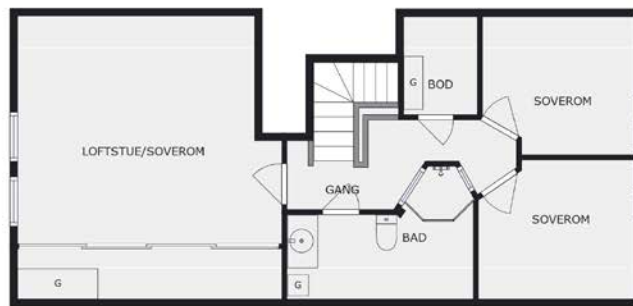
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart 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



Slåttrønningen 13, 2410 HERNES



ELVERUM kommune



gnr. 111, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1958

Referansenummer: WX3611

Autorisert foretak: Sørle Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørle



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 - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Feieplattform.

Beslag i gradrenner.

Isbordbeslag.

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

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.

Pusset utvendig med munkepuss.

Gavlveggene er kledd med liggende panel.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca.2020 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte A-takstoler.

Undertak med duk.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon.

Lufting ved raft.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Det er montert luftehatt for lufting av loft over hanebjelke.

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

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vindu av glassbyggerstein i entré/gang og stue/kjøkken.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser.

Montert levegger.

Areal på ca. 64 m² ved stue.

Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater og panel.

Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte rom.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp.

Peis med peisinnsett i stue/kjøkken. Brannmur er forblendet med skiferstein i 1.etasje.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Pipe er pusset i 2.etasje.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper. Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.

Fremlagt ferdigattest.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 11 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vaskerom med ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

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.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme.

Ca. 12 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med dusjkabinett, servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Montert baderomsinnredning og dusjkabinett på bad i 1.etasje.

Utført av firma i 2025.

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 og glassbyggerstein.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Gulvflater med fliser.

Plastsluk.

Bad med servant, vegghengt toalett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og dusjkabinett.

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](#)

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,

Beskrivelse av eiendommen

speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep
blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Integriert stekeovn, koketopp og micro.
Montert ny oppvaskmaskin i 2024.
Montert ny microbølgeovn i 2021.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i teknisk rom.
Fordelerstokk for rør i rør er montert på teknisk rom.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.
Sluk i gulv.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje og bad i 2.etasje.
Vedfyring i stue.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.
Ikke fast tilkoblet.

Montert el.markise.
Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.
Brannslukningsapparat fra 2022.

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.
Skiftet alle termostater til vannbåren gulvvarme. Utført av firma i 2025.
Skiftet sirkulasjonspumpe på teknisk rom. Utført av firma i 2025.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Montert strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Takrenne vann føres ut på terreng.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

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

[Gå til side](#)

Forstøtningsmur med manglende rekkverk.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

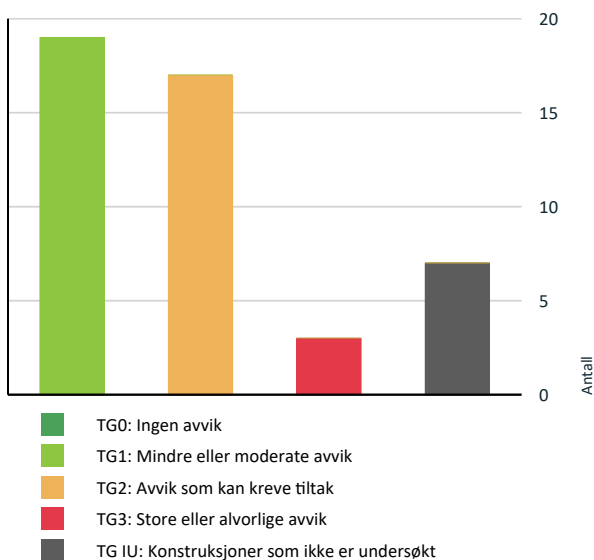
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

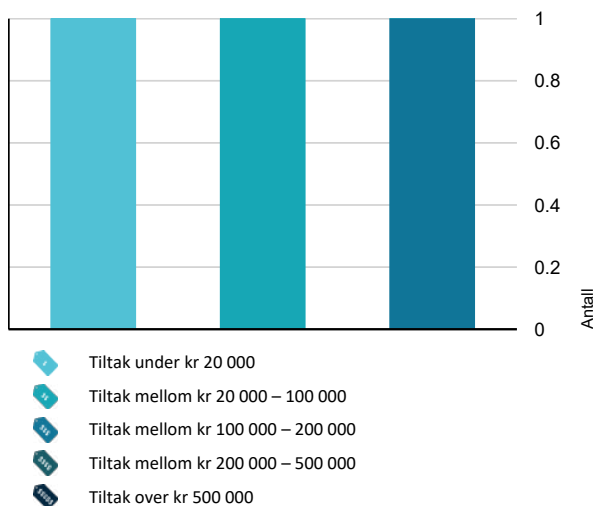
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr 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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Hjemmelshavere 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 fra byggeåret.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Anbefaler ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Isoblokk.
Pusset utvendig med munkepuss.
Gavlveggene er kledd med liggende panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Yttervegg er sist overflatebehandlet i ca.2020 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte små riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Små riss i utvendig murpuss bør utbedres for å hindre vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på fasaden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luker i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft/takkonstruksjon.
Lufthing ved raft.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Det er montert luftehatt for lufthing av loft over hanebjelke.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på isolasjon ved luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene på isolasjonen ved luken.
Sannsynligvis etter tidligere fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vindu av glassbyggerstein i entré/gang og stue/kjøkken.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG IIJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til støpt plate fra stue. Belagt med plastfliser.
Montert leegger.
Areal på ca. 64 m² ved stue.

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 IIJ Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngang. Belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser og laminatgulv.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater og panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte glipper i overgang taklist/himling.
Tidligere hull til luft/vann varmepumpe er tettet med byggsaum i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av glippene i overgang mellom taklist og himling for å sikre ett godt og funksjonelt resultat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsett i stue/kjøkken. Brannmur er forblendet med skiferstein i 1.etasje.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Pipe er pusset i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

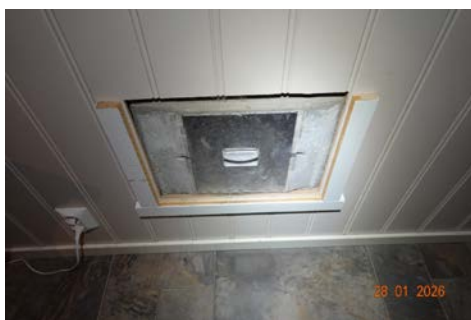
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom brennbar materiale og sotluke til minimum 300 mm, for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Ankomst til 2. etasje via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater i våtsonen ved skyllekar. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsikre overflater i våtsonen ved skyllekar for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 11 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Manglende tilstrekkelig fall gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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 i 1.etasje fra byggeåret.
Fremlagt ferdigattest.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av overflater og membran for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, da begrenset restlevetid kan medføre økt risiko for fuktskader.

Vindu i våtsonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle fuktskader, selv om dusjkabinettet reduserer risikoen for direkte vannsprut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme.
Ca. 12 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger.
Trapping i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres ujevne flisfuger og trapping i fliser for å sikre et jevnt og sikkert gulv, samt redusere risiko for vannansamling og skader på overflater.

Manglende høydeforskjell mellom slukrist og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Montert baderomsinnredning og dusjkabinett på bad i 1. etasje. Utført av firma i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sistene, for eksempel ved å montere en dreisspalte eller inspeksjonsluke.

Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

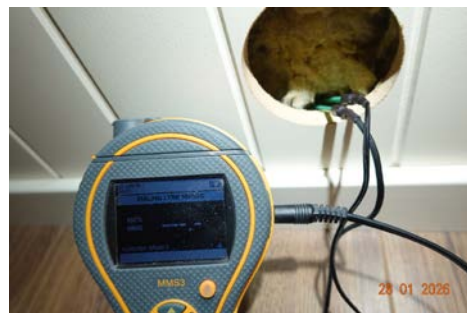
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med fliser og glassbyggerstein.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Del med glassbyggerstein i våtsonen: Ikke fuksikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Glippe i overgang taklist/himling. Mangler del med taklist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør holdes under oppsikt, og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av eldre materialer for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse.

Glasset i våtsonen bør kontrolleres jevnlig.

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

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist motfall fra dusjkabinett til terskel. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann, økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, vegghengt toalett, ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning og dusjkabinett.

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.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert stekeovn, koketopp og micro.

Montert ny oppvaskmaskin i 2024.

Montert ny microbølgeovn i 2021.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i teknisk rom.

Fordelerstokk for rør i rør er montert på teknisk rom.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre vannlekkasje ved eventuell skade på innerrørene.

Irr på kobberør 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 vannbåren gulvvarme i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Vedfyring i stue.

! TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann. Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 1U Andre installasjoner

Montert el. markise.

Brann og tyverialarm tilkoblet Sector alarm.

Brannslukningsapparat fra 2022.

! TG 1 Vannbåren varme

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme i teknisk rom.

Skiftet alle termostater til vannbåren gulvvarme. Utført av firma i 2025.

Skiftet sirkulasjonspumpe på teknisk rom. Utført av firma i 2025.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i teknisk rom.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

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.

Beskrivelse:

Installasjon av elbillader.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Beskrivelse:

Skifte ut downlight til LED + eventuelt dimmere.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.

Montert kurs til varmepumpe. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.

Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Beskrivelse:
Installasjon av elbillader.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
Beskrivelse:
Skifte ut downlight til LED + eventuelt dimmere.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2017.
Montert kurs til varmepumpe. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.
Ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

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 jord - morenemasser.

TG IJ Fuksikring 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.

TG IJ Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Forstøtningsmur med manglende rekkverk.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

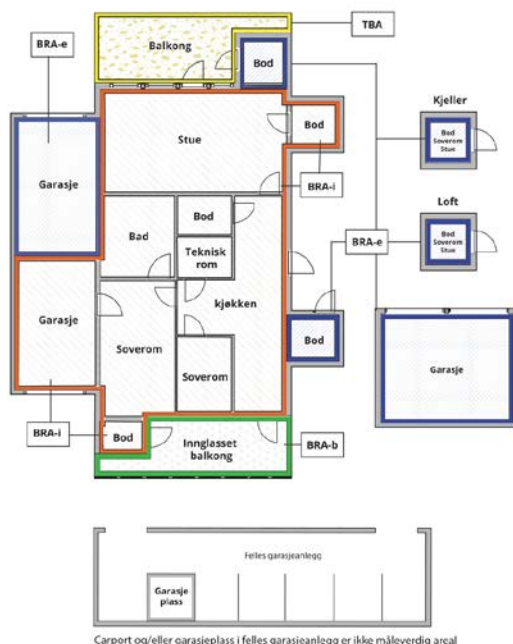
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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	117			117			117
2.etasje	55			55		16	71
SUM	172					16	188
SUM BRA	172						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Del av bodrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 2m²

Del av bad i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

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		44		44			44
Uinnredet loft						46	46
SUM		44				46	90
SUM BRA	44						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Delvis innredet loft uten målverdig areal. Ca. areal: 46m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Ann Helen Frantsen	Kunde
	Hans-Kristian Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	111	123		0	1319 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Slåttrønningen 13

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ann Helen Frantsen

1/2 Hjemmelshaver: Hans-Kristian Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hernes i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

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

Elverum sentrum ca. 5 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein. Delvis gruset.

Høydeforskjell er regulert med forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Belagt med fliser ved inngang.

Utearealet er opparbeidet med belegningsstein i senere tid.

Tomten var dekket med snø under befarings.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

7757084

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Yttervegger av lettklinkerblokker.

Himling kledd med gipsplater.

Ventilasjon igjennom veggventiler.

Montert leddport med motorstyring.

Malt ytterdør med glassfelt.

Lys og strøm.

Adkomst til delvis innredet loft via tretrapp.

Delvis innredet loftsrom:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater delvis kledd med panel.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Bindingsverkvegg i 2.etasje.

Utvendig pusset med munkepuss.

Gavlveggene er kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Malt ytterdør med glassfelt.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Montert nye fjærer til garasjeport i 2024.

Avvik hentet fra tidligere tilstandsrapport. På grunn av snø på tak og rundt yttervegger ble ikke alle bygningsdelene besiktiget.

Det er påvist sprekk i yttervegg.

Mosegroing på takteking.

Mangler rekkverk til tretrapp. For lavt rekkverk rundt trappeåpning.

Kalkutslag og avskalinger i murpuss nederst på yttervegg.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Lager.

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Overflater med laftepanel.

Himling med panel.

Tofløyet ytterdør.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besikttet på grunn av snø.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Råteskade i undertak utvendig.

Det er påvist sprekker i vindu av plast og ytterdør.

Panel er stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk.

Det er påvist innvendige fuktmerker i undertak.

Redskapsbod med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikttet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250310	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans-Kristian Hansen	Ann Helen Frantsen
Gateadresse	
Slåtttrøningen 13	
Poststed	Postnr
HERNES	2410
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7757084

Document reference: 1211250310

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett.
Arbeid utført av	YC Amundrud, Elverum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut styringsenhet og sensorer til EL-varmeanlegg/vannbåren varme.
Arbeid utført av	YC Amundrud, Elverum

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks for EL-bil. Montert 31.05.2022.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Radonova og analysert 05.12.2025.

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

64-79 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250310

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Kristian Hansen	9d1d4e68f9977eb9ab349 1f0fd2191e188105513	19.01.2026 10:03:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Helen Frantsen	178beb0d7359f683c2de0 6823d4fecc2c23dd30d	19.01.2026 10:06:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250310

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

Nabolagsprofil

Slåttrønningen 13

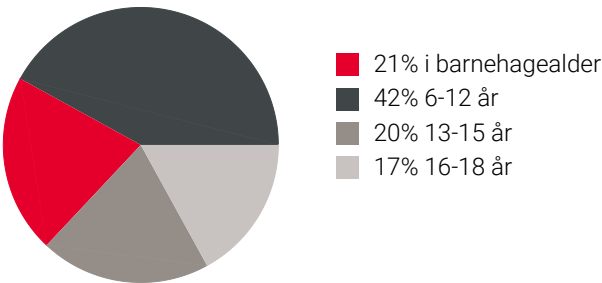
Offentlig transport

Øverby	3 min	0.3 km
Linje 804, 806, 810, 811, 820, 824		
Elverum stasjon	9 min	6.6 km
Linje R60		
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

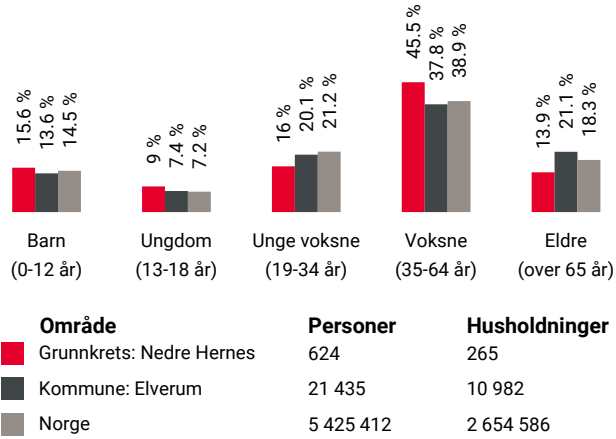
Skoler

Hernes skole (1-7 kl.)	20 min	1.8 km
152 elever, 9 klasser		
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	5.7 km
755 elever, 62 klasser		
Elverum videregående skole	9 min	6.4 km
800 elever		
Terningen Arena	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

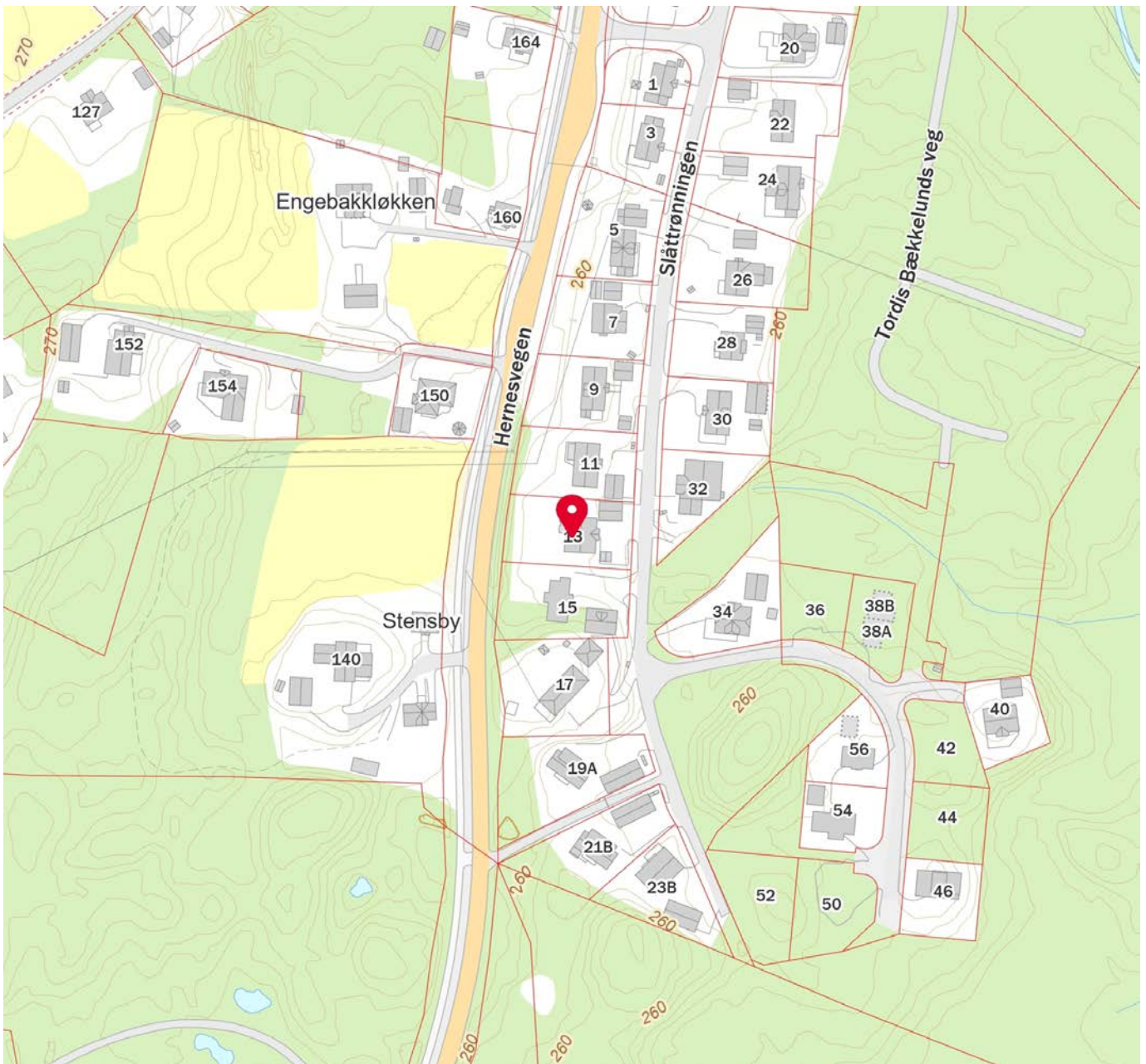
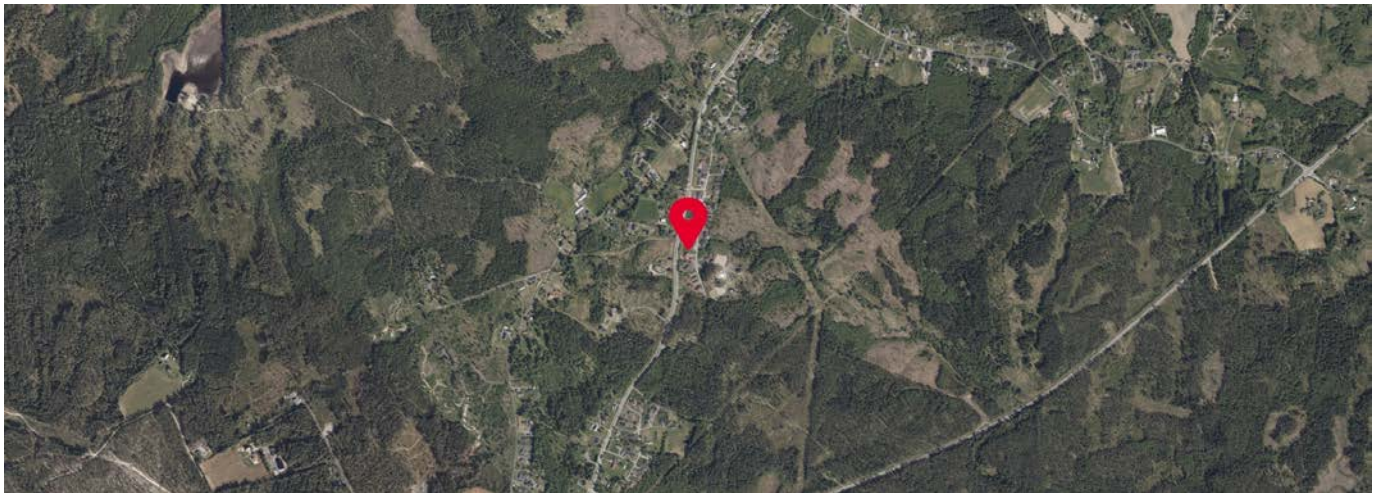
Hernes Fus barnehage (0-5 år)	13 min	1.2 km
65 barn		
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	6 min	4.2 km
120 barn		
Søbakken barnehage (1-5 år)	9 min	6.1 km
41 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Elverum	5 min	3.7 km
Post i butikk, PostNord		
Kiwi Ydalir	5 min	3.9 km
PostNord		

Sport

Hernes skole	20 min	1.8 km
Ballspill, fotball		
Herneshallen	20 min	1.8 km
Aktivitetshall		
Sprek365 Elverum	8 min	
Real Trening AMFI	8 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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: Slåttørningen 13
2410 HERNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre