



aktiv.

Tyrivegen 14 A og B, 2409 ELVERUM

**Fantastisk eiendom av de sjeldne!
Innholdsrik og nydelig enebolig
med godkjent utleieleilighet.
Dobbeltgarasje m/lader.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 750 000,-
Omkostn.: Kr 195 100,-
Total ink omk.: Kr 7 945 100,-
Selger: Simen Steigedal
Ragnhild Ensrud

Salgsobjekt: Enebolig med leilighet
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 285/330 kvm
Tomtstr.: 1275.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 154
Oppdragsnr.: 1211250135

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Tyrivegen 14 A og B!

Eiendommen "Soleng" er bebygd med en stor enebolig med inntilbygget utleieleilighet, samt en dobbeltgarasje fra 2003. Meget flott og innholdsrik enebolig med bla. 2 stuer, et nydelig spisekjøkken, 5 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. Inntilbygget leilighet (14B) på 58m² som er godkjent som egen bruksenhet. Stor tomt som er meget pent opparbeidet med solrike uteplasser, idyllisk hageanlegg og belegningsstein i gårdsplassen. Dette er en eiendom av sjeldne!

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde med kun en kort spasertur til alt du trenger i hverdagen. Det er nærhet til dagligvarebutikker med utvidet åpningstid, Søbakken barneskole og flere barnehager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	58
Tilstandsrapport	61
Egenerklæringsskjema	90
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 285 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 330 m²

TBA: 56 m²

Enebolig med leilighet

Kjeller

BRA-i: 79 m²

Beskrivelse: Kjellerstue, soverom, gang, 2 lagerrom, bad, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 72 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang/trapperom, kjøkken og stue.

TBA: 56 m²

Beskrivelse: Terrasser.

BRA-i: 58 m²

Beskrivelse leilighet: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 76 m²

Beskrivelse: Gang, 3 soverom, soverom/garderober, bad og badstue.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Beskrivelse: 2 garasjer og lagerrom.

Ikke målbare arealer

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

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 76 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 13 m².

GUA (gulvareal): 89 m².

Leilighet:

Uinnredet loftsrom over leilighet har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35 m².

Garasje:

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 275,2m². Ganske flat tomt delvis innhegnet med gjerde og hekk. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde med kun en kort spasertur til alt du trenger i hverdagen. Det er nærhet til dagligvarebutikker med utvidet åpningstid, Søbakken barneskole og flere barnehager. Fra eiendommen er det kort vei til Vesletjernet og Sagtjernet med både badeplass og friområder. Her er det tilrettelagte områder som har lekeplass med sjørøverskute, huske og klatrepymade. I tillegg er det Tuftepark og grillplass. Elverum sentrum ligger ca. 3 km fra eiendommen og her finner du alle by fasiliteter og servicetilbud.

Er du glad i frisk luft og trening eller tur, så er det gode muligheter for dette i Stavåsen som ligger like ved eiendommen. Her er det flotte tur- og sykkelstier på sommerstid i tillegg til oppkjørte skiløyper på vinteren. Stavåsen har lysløype hvor det er stor aktivitet for barn og unge på vinterstid. I tillegg arrangeres Elverumstrimmen her på sommerhalvåret hvor hele familien kan være med. En populær familietur er å gå eller sykle opp til Stavåsdammen hvor det er bademuligheter og fine friluftsområder på sommerstid.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget leilighet - Byggeår: 1967.

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart. Eldre del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Tilbygget del mot nord: Kryp kjeller under tilbygget del mot nord. Murt ringmur rundt kryp kjeller. Del med leilighet: Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny takteking ble lagt i 1995. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslag i gradrenner. Skottrenner. Isbordsbeslag. Takstige. Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018. Innervegger i huset antatt utført som isolerte lettvegger. Skillevegg mot leilighet antatt utført som bindingsverksvegg med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret. Del med leilighet: Yttervegger av murte lettklinkerblokker (Leca isoblokk). Pusset utvendig. Utforet innvendig med 100 mm

mineralull. Yttervegg med malt murpuss. Eldre del: Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler. Takkonstruksjonen er utbygget med valmet saltaksark. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Takstoler understøttet med ståldrager. Lufting ved raft. Innfelt downlight i gesims. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Takkonstruksjonen over leilighet: Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Valmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Understøttet med tresøyler. Himling kledd med malt panel. Innfelt downlight.

Takvinduer med 2 lags isolerglass. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takoverbygg over utedel til varmepumpe. Bygget i 2024. Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass. Observerte isolerglass fra 1994. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Eldre del: Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Tofløyet terrassedør med adkomst fra stue. 2 lags isolerglass fra 2012. Del med leilighet: Lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel. Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012. Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass. Veranda med adkomst fra stue: Impregnerte gulvkonstruksjoner. Murt pusset levegg. Større deler belagt med belegningsstein og impregnert gulv Areal på ca. 56 m² ved stue. To trapper ved inngang belagt med belegningsstein. Utvendig tretrapp ved inngang til stue. Murt vegg mellom garasje og enebolig. Utepeis. Innfelt vindu med glassbyggerstein i vegg. Taket er tekket med betongtakstein.

Garasje - Byggeår: 2003.

Innvendig: Betonggulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis kledd med malte plater. Fabrikerte A-takstoler. Bordet undertak. Montert to leddporter med motorstyring. Utført i 2020 av egeninnsats. Lys og strøm. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Gulvflater med sponplater i loftetasje. Tretrapp til loftetasje.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Halvvalmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag, forkantbeslag og vannbrettbeslag. Malt ytterdør. Overbygget takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims. Understøttet med tresøyler.

Avvik: Mangler rekkverk til innvendig trapp. Sprekker/avskalinger i fundament under tresøyle.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 08.05.2025, utført av

Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Terrassedør til leilighet har behov for justering.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i kjellerstue. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på kjøkken i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2.etasje.
- * Våtrom > Kjeller > 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.
- * Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist sølvkre i sluk.
- * Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > 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.
- * Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- * Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Ikke påvist oppkant på min 15 mm ved terskel.

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

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Takkonstruksjonen over leilighet: Det er påvist svertesopp i undertak. Det er påvist fuktmerker på plate ved ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet. Vepsebol på loft. Det er påvist riss/sprekker i fundament under tresøyler.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Løse steiner i trapp med adkomst til veranda.
- * Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Sprekker/avskalinger i murpuss.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon,

eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Riss i murpuss ved peisovn i kjeller. Vedovn i lagerbod er plassert for nærme brennbart materiale.

* Innvendig > Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Observert rester av bygningsavfall i krypkjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

* Tomteforhold > Terrengeforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over skyllekar. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler del med rekkverk til kjellertrapp.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Pusset opp og laget vaskerom.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagt membran og satt opp nytt sluk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Koblet på kommunalt nett med vann og avløp.

Arbeid utført av: Hagen rørlegger og varmeservice as.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt strøm til nytt vaskerom. Stikkontakter og varmekabler Oppgradert sikringsskap. Ny kurs til varmepumpe og ny kurs til el bil lader. Byttet badstueovn.

Arbeid utført av: Arne Hansen Installasjon as.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjennomført slutt kontroll av Arne Hansen Instalasjon As i 2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er Easee ladeboks i garasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en ca 50 kvm hybelleilighet med 2 soverom.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har egen adresse.

Innhold

Eiendommen "Soleng" er bebygd med en enebolig fra 1967 med inntilbygget leilighet, samt en dobbeltgarasje fra 2003.

Eneboligen (14 A) inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, kjøkken og stue med utgang til overbygd uteplass.

2. etasje: Gang/trapperom, 4 soverom hvorav hovedsoverommet har stort garderoberom, baderom og badstue.

Kjeller: Kjellerstue, gang, soverom, bad, vaskerom og lagerrom/boder.

Inntilbygget leilighet (14 B) har et bruksareal på 58m² og inneholder:

1. etasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.

Loft: Uinnredet loftsrom på ca. 35m² (ikke målverdig areal).

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 45m² som inneholder:

1. etasje: 2 garasjer og lagerrom.

Loft: Uinnredet loftsrom på ca. 35m² (ikke målverdig areal).

Standard

Enebolig med inntilbygget leilighet - Byggeår: 1967.

Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 2003.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende tilbygg/modernisering:

2021: Modernisering av vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter.

2021: Ombygget/innredet til større gang i kjeller.

2020: Ombygget fra to soverom til ett større soverom i 2.etasje.

2019: Modernisering av bad i 2.etasje med nye overflater og installasjoner.

2013: Modernisering av bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter.

2007: Tilbygg med takoverbygg mot sør og vest.

1997: Modernisering av bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter.

1995: Påbygg med 2.etasje.

1995: Tilbygg med del av kjøkken mot nord.

1995: Tidligere lagerrom ombygget til leilighet.

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Montert 2 leddporter med motorstyring, lys, strøm og Easee ladeboks.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 28.10.2019, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2039.

Feiling ble utført siste gang den 08.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 29.01.2025. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Monteringsfeil røykløp, plassering: Vest, type: Tegl. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2020 i stuen. Vedfyring med peisovn fra 2019 i stue, peis med peisinnsats fra 1995 i stue, eldre komfyrovn på kjøkken, emaljert peisovn fra 2018 i kjellerstue, samt eldre vedovn i lagerbod i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner (nye i 2019), samt

varmekabler i baderomsgulv i kjeller, vaskerom i kjeller, bad i 2. etasje og bad i leilighet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 750 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 43 470,10,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann (1 stk): Kr. 754,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 339,6 kubikk): Kr. 8 320,20,-
- * Abonnementsgebyr kloakk (1 stk): Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 339,6 kubikk): Kr. 10 272,90,-
- * Grunngebyr renovasjon (2 stk): Kr. 4 320,-
- * Restbeholder 240L: Kr. 4 173,-
- * Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 13 551,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 435 545,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 742 179,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 154 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 bruks- og fasadeendring av garasje i 2013 (gjelder leiligheten i 14B).

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av boligens 1. etasje og kjelleretasje fra 1967, godkjente tegninger fra 1994 av boligens 1. og 2. etasje ifbm. tilbygg, godkjente tegninger fra 1998 og fra 2006 ifbm. overbygd terrasse, godkjente tegninger fra 2012 ifbm. utleieleilighet, samt godkjente tegninger av garasjen fra 2003.

I byggetegninger fra 1967 er rommene i kjelleretasjen ikke definert. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. I tegningene fra 1994 er det to soverom som i dag er ombygget til ett soverom med garderoberom. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue og soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm. Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent. Takhøyde ca. 1,98 i kjellerstue.

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. Nye vannledninger og avløpsrør i 2021. Eldre kloakktank er sanert.

Kommunen opplyser om at det ligger gamle private stikkledninger på tomten og over til nabotomten. Disse er blendet kun inn til huset. Det ligger også en gammel slamavskiller på tomten som ikke er i bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Søbakken" fra 1967.

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

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 2 bruksenheter.

Inntilbygget leilighet (14 B) er per salgsoppgavedato utleid for kr. 10 000,- per måned pluss strøm og internett. Undermåler på strøm og faktureres á-konto strøm og avregner en gang per år. I leiligheten eier eier av eiendommen: tv-benk, kjøkkenbord med stoler, en router, vaskemaskin, mikrobølgeovn, et utebord med to stoler og en sofa samt en grill. Dette følger leieforholdet dersom kjøper ønsker overtagelse av leieforholdet og vil også medfølge i handelen på huset for kjøper. Vil kjøper ikke overta leieforholdet medfølger ikke disse tingene. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kontakt

megler for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

193 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

195 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 945 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 961 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 963 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet 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 1,5% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. 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 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

16.05.2025



Velkommen til Søbakken og Tyrivegen 14 A og B!



Eiendommen "Soleng" er bebygd med en stor enebolig med inntilbygget utleieleilighet, samt en dobbeltgarasje fra 2003.



Stor tomt som er meget pent opparbeidet med solrike uteplasser og et svært idyllisk hageanlegg. Dette er en eiendom av sjeldne!



Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein. Stor dobbeltgarasje på 45m² med elbil-lader og uinnredet loftsrom på ca. 35m² (ikke målverdig areal).



Du ønskes velkommen inn via et svært hyggelig inngangsparti belagt med belegningsstein.



Overbygget uteplass ved inngangspartiet med god plass til stor sofagruppe.



Du ønskes velkommen inn i et lyst vindfang med videre adkomst til en romslig gang/trapperom.



I gangen er det oppbevaringsplass i flott garderobeløsning med sittebenk.



Fra gangen er det videre adkomst til både stuen og kjøkkenet.



Lys og fin stue med flere store vindusflater ut mot det hyggelige inngangspartiet.



Ditt nye hjem?



Koselig peisovn fra 2019 med nydelige fliser bak.



I tillegg til to ildsteder er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2020 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen har god standard med parkett på gulv og lysmalt panel på veggene.



Fra stuen er det doble terrassedører ut til en flott og solrik terrasse.



Terrassen har terrassebord på gulv og innfelte downlights i himlingen.



Terrassen strekker seg langs to sider av boligen, og er naturlig oppdelt i ulike nivåer og soner.



Den sydvendte uteplassen ved inngangspartiet har takvinduer som gir fint lysinnslipp videre inn til stuen.



Uteplassen vender mot både syd og vest som sørger for svært gode solforhold.



Her får du en svært idyllisk hage - perfekt for lange og late sommerdager!



Utenfor terrassen er det en stor og pent opparbeidet hage med plantekasser, variert beplantning og flere frukt- og prydrær.



Terrassen ved inngangspartiet har et flott blomsterbed utenfor.



Den steinbelagte uteplassen ved inngangspartiet har også et område med en koselig utepeis.



I hjørnet av stuen er det en murt peis med peisinnsett fra 1995.



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



Her har du et lyst og nydelig spisekjøkken med herlig atmosfære.



Ved de store vindusflatene er det plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt.



Her kan du enkelt dekke opp til langbord og inviterer venner og familie på hyggelige selskap!



Lyst og klassisk kjøkken fra 2015 med en stor kjøkkenøy som sørger for ekstra god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter og påkostet benkeplate av stein kombinert med heltre benkeplate på kjøkkenøya.



Både fint og praktisk med lekre fliser i benkeryggen ved den nedfelte hvite platetoppen.



Svært gjennomført og detaljrikt kjøkken. Over den doble oppvaskkummen av porselen er det flotte vegghengte hyller med belysning.



Benkeplaten av stein er både fin og praktisk for matlaging.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, 2 stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.



I hjørnet av kjøkkenet er det en sjarmerende eldre komfyrovn.



Det er flere skap med vitrinedører og belysning - perfekt for glass og servise.



Vi tar turen opp til 2. etasje!



Lysmalt tretrapp med vindu som slipper inn naturlig lys.



Lyst og innbydende hovedsoverom med tilknytning til et romslig garderoberom.



Dette rommet var opprinnelig til soverom som i 2020 ble ombygget til ett soverom med garderoberom.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i flott åpen garderobeløsning med skuffer, hyller og oppheng.



Hovedsoverom og garderoberom har god standard med enstavs laminat fra 2020 på gulv og overflater malt i en nydelig blåfarge i 2020.



Naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Gang med adkomst til 3 andre soverom og et stort baderom med badstue.



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



På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 er et tilsvarende lyst og fint rom med plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Boligen har fine klassiske vindusflater med brede vinduskarmer for planter og dekor.



Soverom 4 er i dag innredet som et treningsrom.



Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et stort og nydelig baderom med flotte materialer.



Baderommet som ble pusset opp i 2019 har store flotte fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Utrolig flott baderomsinnredning med skuffer, steinbenkeplate med 2 ovenpåliggende bolleservanter og innebygde armaturer.



Flott nisje med glasshyller for oppbevaring og dekor. Fra baderommet er det også adgang til en deilig badstue med sittebenker og el.badstuovn fra 2021.



Innmurt badekar under vinduet. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Vi tar turen ned til kjelleretasjen hvor det er en lys og koselig stue, soverom, bad, vaskerom og lagerrom/boder.



Det gjøres oppmerksom på at stuen ikke har godkjente rømningsvinduer.



I stuen er det god plass til sofagruppe og annet ønskelig møblement.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en fin emaljert peisovn fra 2018 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Soverom 5 ligger i kjelleretasjen og er et stort rom. Det gjøres oppmerksom på at soverommet ikke har godkjente rømningsvinduer.



Rommet har lunt teppegulv og lysmalte overflater. Det er god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger.



Soverommet passer fint som et gjesteværelse eller ungdomsrom.



I kjelleren er det et lyst og tidløst flislagt baderom som ble pusset opp i 1997. Badet rommet har fliser på gulv og vegger, gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Lys og klassisk baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, stort innmur speil over.



I kjelleren er det også et stort og lyst vaskerom som ble pusset opp i 2021. Praktisk innredning med god oppbevaringsplass, nedfelt utslagsvask, samt plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



Rommet har store fliser på gulv, lyse panelplater på veggene og mekanisk avtrekk.

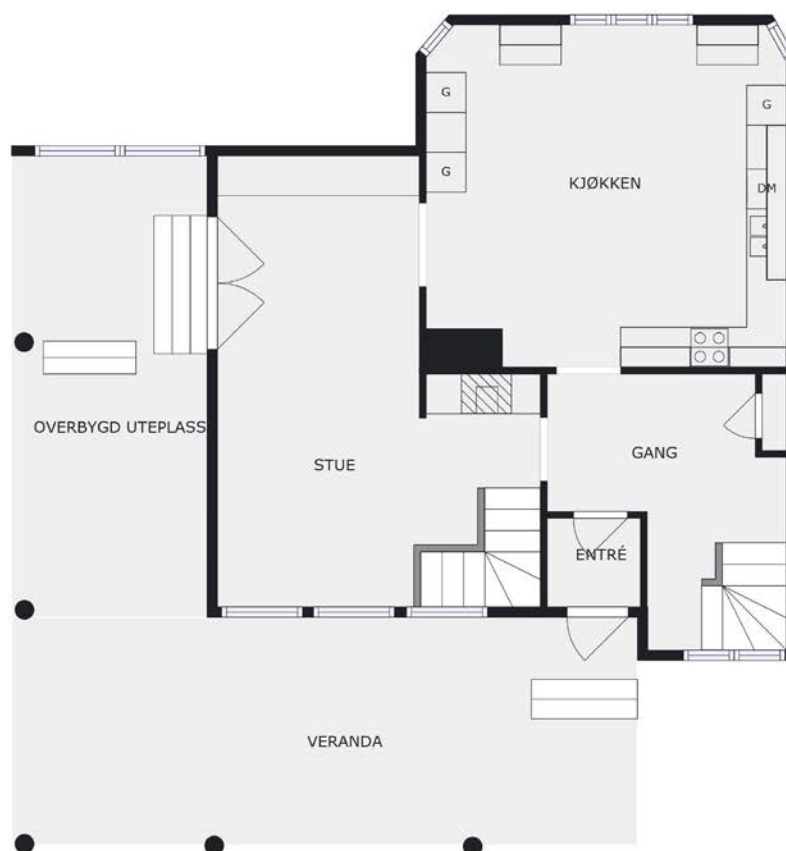


Inntilbygget leilighet (14 B) har et bruksareal på 58m² og er registrert som egen bruksenhet. Leiligheten er i dag utleid for kr. 10 000,- per måned pluss strøm og internett.



Eiendommen ligger fint til i et familievennlig boligområde med kun en kort spasertur til alt du trenger i hverdagen. Det er nærhet til dagligvarebutikker med utvidet åpningstid, Søbakken barneskole og flere barnehager.

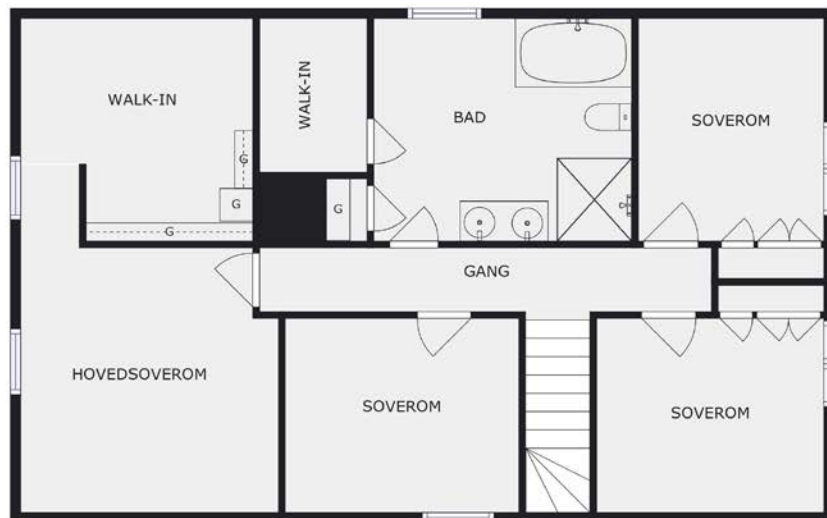
1. etasje



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.

Kjeller



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget leilighet
 Tyrivegen 14A og 14B, 2409 ELVERUM
 ELVERUM kommune
 gnr. 26, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 14566-1828

Referansenummer: PK1226

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Generelt:

Enebolig oppført i 1967. Tilbygget del av kjøkken mot nord i 1995.

Påbygget med 2.etasje og ny takkonstruksjon i 1995.

Tidligere lagerrom ombygget til leilighet. Utført i 1995.

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

Godt ivaretatt og oppgradert hus.

Enebolig med inntilbygget leilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Ny takteking ble lagt i 1995.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.

Beslag i gradrenner. Skottrenner.

Isbordbeslag.

Takstige.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018.

Innervegger i huset antatt utført som isolerte lettvegger.

Skillevegg mot leilighet antatt utført som bindingsverksvegg med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.

Del med leilighet:

Yttervegger av murte lettklinkerblokker (Leca isoblokk). Pusset utvendig.

Utforet innvendig med 100 mm mineralull.

Yttervegg med malt murpuss.

Eldre del:

Halvvalmtakkkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.

Takkonstruksjonen er utbygget med valmet saltaksark.

Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.

Takstoler understøttet med ståldrager.

Lufting ved raft.

Innfelt downlight i gesims.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Takkonstruksjonen over leilighet:

Halvvalmtakkkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.

Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.

Lufting ved raft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Valmtakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Understøttet med tresøyler.

Himling kledd med malt panel. Innfelt downlight.

Takvinduer med 2 lags isolerglass.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg over utedel til varmepumpe. Bygget i 2024.

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.

Observert isolerglass fra 1994.

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

Eldre del:

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Tofløyet terrassedør med adkomst fra stue. 2 lags isolerglass fra 2012.

Del med leilighet:

Lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel.

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Veranda med adkomst fra stue:

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Murt pusset levegg.

Større deler belagt med belegningsstein og impregneret gulv

Areal på ca. 56 m² ved stue.

To trapper ved inngang belagt med belegningsstein.

Utvendig tretrapp ved inngang til stue.

Murt vegg mellom garasje og enebolig.

Utepeis.

Innfelt vindu med glassbyggerstein i vegg.

Taket er tekket med betongtakstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, laminatgulv, teppe og malte plater.

Lagt laminatgulv i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.

Malt overflater/himlinger i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.

Skiftet til MDF-veggplater på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.

Lagt nytt laminatgulv på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.

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

Eier opplyser:

Tidligere vannlekkasje i mellom hoveddel/leilighet i 1.etasje.

Forsikringssak.

Vannrør ble skiftet og kledd del med nye plater på soverom. Utført i 2021.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bjelkelaget er forsterket med fritt opplagt ståldrager i gang.

Etasjeskille over 1.etasje i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille over krypkjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Beskrivelse av eiendommen

To løps murt teglpipe. Sotluke i kjeller.
Emaljert peisovn i kjellerstue fra 2017.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn i lagerbod i kjeller.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn i stue fra 2019.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted og glassplate foran ildsted
Del av brannmur forblendet med fliser.
Peis med peisinnsett i stue fra 1995.
Eldre komfyrovn på kjøkken.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Enkelte gulv er oppfaret.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Tilbygget del mot nord:
Krypkjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.
Tretrapp i del med leilighet.

Malte heltre innerdører.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad med servant, ettgrep blandebatteri, skuffer, glassdører, vegghengt dusj og toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.
Rørapplegg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.

Gulvflater med fliser.
Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist. Ca. 5 cm oppkant ved terskel.
Plastsluk.
Vaskerom med ettgrep blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsonen.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 13 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, skuffer, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Takventil. Naturlig 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 med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Fremlagt dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
1:100 fall i dusjone.
Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist under badekar.
Plastsluk.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrep blandebatteri, innmurt badekar, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddel.
IKEA innredning fra 2015.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, del med fliser i benkerygg, skuffer, to porselen kummer, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, oppvaskmaskin, kjøll, to stk stekeovner og frys.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate, skuffer og skapdører.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Skiftet oppvaskmaskin i hoveddel. Utført i ca.2023
Kjøkkenventilator.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet.
Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, del med kitchenboard i benkerygg, rustfri kum med benkebeslag, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert kjø, frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert ny stekeovn i ca.2023
Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue i 2.etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon via lufteluke.
Montert el.badstuovn i 2021. Utført av: firma.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i skap på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør. Større deler med nyere vannrør fra 2021.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og vindfang.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og soverom.
Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert ny utekran i 2021.
Avløpsledninger av PVC (plastrør). Større deler med nye avløpsrør fra 2021.
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller, vaskerom i kjeller, bad i leilighet og bad i 2.etasje.
Montert nye panelovner i 2019.

Varmtvannsbereider plassert i bod under trapp i kjeller, 282 liter.
Montert i 2021.
Ikke fast tilkoblet.
Nyere varmtvannsbereider plassert i bod under trapp i kjeller, 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Kursene er merket.
230 volt.
Hovedsikring, 40 amp.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1.etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 amp.
Åpent og skjult ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Kontroll av EL-anlegg ble utført i 2019.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

Brannslukningsapparat fra 2018.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
Utvendig tettesjikt på kjelleryttervegger med tjæresmøring el.
Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Eldre del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del mot nord: Kryp kjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt krypkjeller.
Del med leilighet:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget leilighet

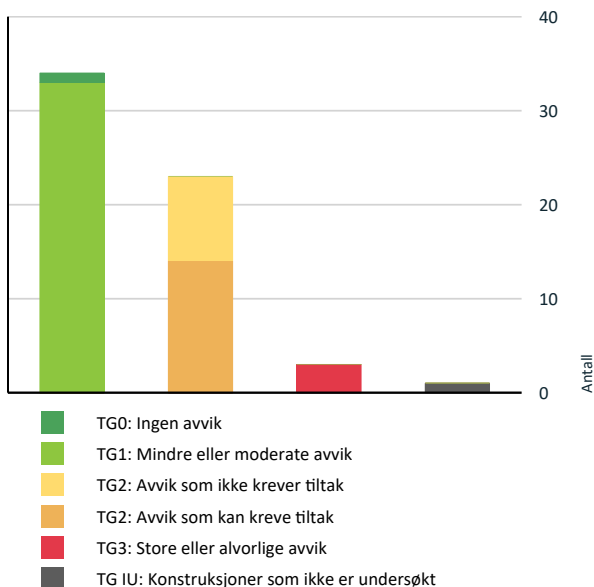
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

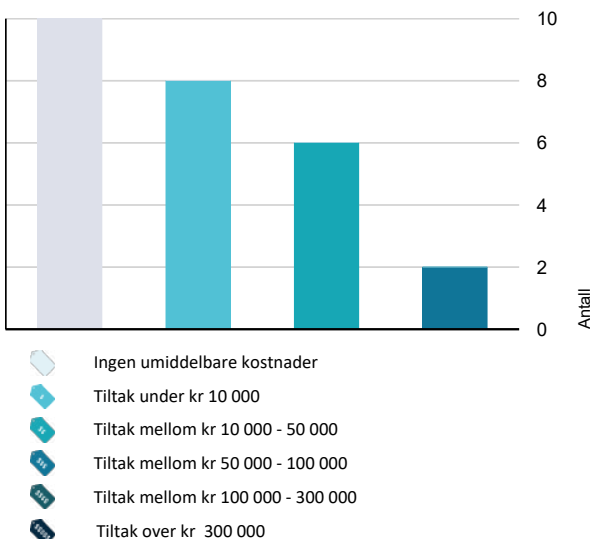
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje (del med leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET LEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering/o mbygging	Tidligere lagerrom ombygget til leilighet. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1995	Tilbygg	Med del av kjøkken mot nord. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1995	Påbygg	Med 2.etasje. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
1997	Modernisering	Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2007	Tilbygg	Med takoverbygg mot sør og vest. Kilde: eiers opplysning.
2013	Modernisering	Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
2019	Modernisering	Bad i 2.etasje med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
2020	Ombygging	Ombygget fra to soverom til ett større soverom i 2.etasje. Utført i 2020. Kilde: eiers opplysning.
2021	Ombygging	Ombygget/innredet til større gang i kjeller. Utført i 2021 av egeninnsats. Kilde: eiers opplysning.
2021	Modernisering	Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Rørapplegg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er dekket med betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
Mose bør fjernes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 3 Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslag i gradrenner. Skottrenner.
Isbordbeslag.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Del med leilighet:
Yttervegger av murte lettklinkerblokker (Leca isoblokk). Pusset utvendig.
Utforet innvendig med 100 mm mineralull.
Yttervegg med malt murpuss.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018.
Innervegger i huset antatt utført som isolerte lettvegger.
Skillevegg mot leilighet antatt utført som bindingsverksvegg med brann- og lydkrav iht lover og forskrifter fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre del:

Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Takkonstruksjonen er utbygget med valmet saltaksark.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Takstoler understøttet med ståldrager.
Lufting ved raft.
Innfelt downlight i gesims.
Loft besikttet fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Takkonstruksjonen over leilighet:

Halvvalmtakkonstruksjon. Fabrikerte takstoler.
Bordet undertak. Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Valmtakkonstruksjon. Takflatene er dekket med betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkeplan.
Understøttet med tresøyler.
Himling kledd med malt panel. Innfelt downlight.
Takvinduer med 2 lags isolerglass.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takoverbygg over utedel til varmepumpe. Bygget i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen over leilighet:
Det er påvist svertesopp i undertak.
Det er påvist fuktmerker på plate ved ventilasjonsrør. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet.
Vepsebol på loft.
Det er påvist riss/sprekker i fundament under tresøyler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass + ettlags glass.
Observert isolerglass fra 1994.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 Dører

Eldre del:
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med adkomst fra stue. 2 lags isolerglass fra 2012.

Del med leilighet:
Lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel.
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2012.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Terrassedør til leilighet har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue:
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Murt pusset levegg.
Større deler belagt med belegningsstein og impregnert gulv
Areal på ca. 56 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

To trapper ved inngang belagt med belegningsstein.
Utvendig tretrapp ved inngang til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Løse steiner i trapp med adkomst til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Murt vegg mellom garasje og enebolig.
Utepeis.
Innfelt vindu med glassbyggerstein i vegg.
Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Sprekker/avskalinger i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett, laminatgulv, teppe og malte plater.
Lagt laminatgulv i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater og panel.
Malt overflater/himlinger i alle rom i 2.etasje. Utført i 2020 av egeninnsats.
Skiftet til MDF-veggplater på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Lagt nytt laminatgulv på ett soverom i leilighet. Utført i 2021 av firma.
Himlinger med malt panel, malte plater, malt MDF-takpanel og panel.

Eier opplyser:

Tidligere vannlekkasje i mellom hoveddel/leilighet i 1.etasje.
Forsikringssak.
Vannrør ble skiftet og kledd del med nye plater på soverom. Utført i 2021.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Bjelkelaget er forsterket med fritt opplagt ståldrager i gang.

Etasjeskille over 1.etasje i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille over krypkjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i kjellerstue.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⚠ TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

To løps murt teglpipe. Sotluke i kjeller.
Emaljert peisovn i kjellerstue fra 2017.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn i lagerbod i kjeller.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peisovn i stue fra 2019.
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted og glassplate foran ildsted
Del av brannmur forblendet med fliser.
Peis med peisinnstus i stue fra 1995.
Eldre komfirovn på kjøkken.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Riss i murpuss ved peisovn i kjeller.
Vedovn i lagerbod er plassert for nærme brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



⚠ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Enkelte gulv er oppfôret.
Kjelleryttervegger antatt av betong.
De fleste kjeller vegger er utfôret og kledd.
Påfôrte kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Kryp kjeller

Tilbygget del mot nord:
Kryp kjeller under tilbygget del mot nord.
Murt ringmur rundt kryp kjeller.
Kryp kjeller er besiktiget fra åpning i grunnmur.
Ventiler i grunnmur.
Kryp kjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Observerte rester av bygningsavfall i kryp kjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.
Malt tretrapp til 2. etasje. Utført med rekkverk på en side.
Tretrapp i del med leilighet.

Vurdering av avvik:

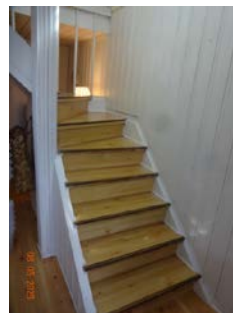
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler del med rekkverk til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Malte heltre innerdører.
Kompakte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller med overflater, installasjoner og komponenter fra 1997.
Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Innerdør i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 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.

Det er påvist sølvkre i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Rørøpplagg er utført av firma, andre arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med malt MDF-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist. Ca. 5 cm oppkant ved terskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandebatteri, innredning, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av kjelleryttervegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

Generell

Bad i leilighet med overflater, installasjoner og komponenter fra 2013.
Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser. Del med mosaikkfliser.

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

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

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

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

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser i dusjsonen.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 13 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

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, veggmontert toalett, skuffer, ettgrens blandebatteri, vegghengt dusj, glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Takventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med nye overflater og installasjoner fra 2019. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Fremlagt dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

1:100 fall i dusjsone.

Ca. 5 mm fall ved terskel til topp slukrist under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke påvist oppkant på min 15 mm ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, veggmontert toalett, to stk ettgrens blandebatteri, innmurt badekar, baderomsinnredning, vegghengt dusj og glassdører.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

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.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i 2. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon via lufteluke.

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Montert el. badstuovn i 2021. Utført av: firma.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2015.
Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, del med glassdører, speil fronter, del med fliser i benkerygg, skuffer, to porselen kummer, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, oppvaskmaskin, kjøll, to stk stekeovner og frys.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate, skuffer og skapdører.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Skiftet oppvaskmaskin i hoveddel. Utført i ca. 2023

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, del med kitchenboard i benkerygg, rustfri kum med benkebeslag, ettgrep blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert kjøll, frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Montert ny stekeovn i ca. 2023

1. ETASJE (DEL MED LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i skap på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Større deler med nyere vannrør fra 2021.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og vindfang.
Fordelerskap plassert i delevegg mellom bad og soverom.
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.
Montert ny utekran i 2021.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør). Større deler med nye avløpsrør fra 2021.
Kloakk antatt luftet over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2020.
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller, vaskerom i kjeller, bad i leilighet og bad i 2.etasje.
Montert nye panelovner i 2019.



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Nyere varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp i kjeller, 282 liter.
Montert i 2021.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 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.

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

Tilstandsrapport

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1. etasje.
Kursene er merket.
230 volt.
Hovedsikring, 40 amp.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 1. etasje.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Hovedsikring, 63 amp.

Åpent og skjult ledningsnett.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Kontroll av EL-anlegg ble utført i 2019.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert strømmåler.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Montert stikkont. på soverom.
Demontert kursopplegg.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Skifte utelampe.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Arbeidsbeskrivelse:
Installasjon på kjøkken.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2015.
Arbeidsbeskrivelse:
Sjekke brann-detektor og termostat.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Arbeidsbeskrivelse:
Ny kurs til varmepumpe
Opplegg ny kurs i hall, montert 4stk. Panelovner, skiftet brytere i vf.
Hall og tapp, fjernet bryter og kontakt v/dør i hall.
Opplegg ny kurs til vaskemaskin og mont kontakt bak TV
Fremlagt samsvarserklæring fra 2018.
Arbeidsbeskrivelse:
Rette tilsynsrapport: Skifte utvendig stikk, og koblingsboks
Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat fra 2018.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breetlavsetning.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig tettesjiktet på kjelleryttervegger med tjæresmøring el. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Kun del av tettesjiktet som er synbart.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med leilighet:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del mot nord: Kryp kjeller under tilbygget del mot nord.

Murt ringmur rundt krypkjeller.

1 TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2003

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Betonggulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis kledd med malte plater.
Fabrikkerte A-takstoler. Bordet undertak.
Montert to leddporter med motorstyring. Utført i 2020 av egeninnsats.
Lys og strøm.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Gulvflater med sponplater i loftetasje.
Tretrapp til loftetasje.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Halvvalmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag, forkantbeslag og vannbrettbeslag.
Malt ytterdør.
Overbygget takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.
Understøttet med tresøyler.

Avvik:

Mangler rekkverk til innvendig trapp.
Sprekker/avskalinger i fundament under tresøyle.

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

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

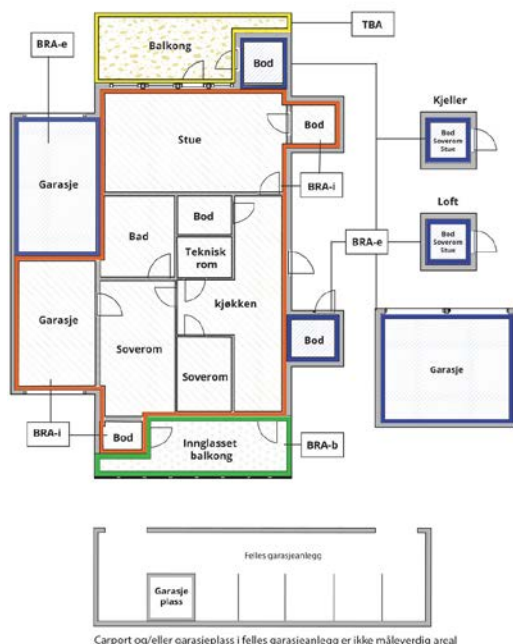
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget leilighet

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)				
Kjeller	79			79			79
1.etasje	72			72	56		72
1.etasje (del med leilighet)	58			58			58
2.etasje	76			76		13	89
Loft over leilighet						35	35
SUM	285				56	48	333
SUM BRA	285						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Gang, Lagerrom, Lagerrom 2, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2		
1.etasje	Vindfang, Gang/trapperomk, Kjøkken, Stue		
1.etasje (del med leilighet)	Gang, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad		
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom/garderobe, Bad, Badstue		
Loft over leilighet			

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.

Uinnredet loftsrom over leilighet har ikke målverdig areal. Ca. areal: 35m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue og soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Takhøyde ca. 1,98 i kjellerstue.

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		45		45			45
Uinnredet loft						35	35
SUM		45				35	80
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, Garasje 2, Lagerrom	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 35m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget leilighet	191	94
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig med inntilbygget leilighet

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.
Uinnredet loftsrom over leilighet har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 35m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loftsrom har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 35m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Simen Steigedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	26	154		0	1275.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyrivegen 14A og 14B

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ragnhild Ensrud

1/2 Hjemmelshaver: Simen Steigedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør og vest.

Kort vei til dagligvarebutikk, skole og Sagtjernet.

Elverum sentrum ca. 2,8 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nye vannledninger i 2021.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Nye avløpsrør i 2021.

Eldre kloakktank er sanert.

Regulering

Reguleringsplan: ja.

Kommuneplan: ja.

Om tomten

Ganske flat tomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Innkjøring og parkering belagt med belegningsstein.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PK1226>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Ensrud	Simen Steigedal
Gateadresse	
Tyrivegen 14A og B	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2409
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94375206

Document reference: 1211250135

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

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Document reference: 1211250135

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

Document reference: 1211250135

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 overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Ensrud	862a57669ef130cdcbbe801 f4744c1e235233be5	07.05.2025 18:47:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Steigedal	a46b3375322b883f1c2634c 4e610da8b41ec2e2f	07.05.2025 18:36:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250135

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Tyrivegen 14A - Nabolaget Søbakken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Einervegen Linje B61, 813	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	8 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	4 min 2.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.8 km
Terningen Arena	10 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	11 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

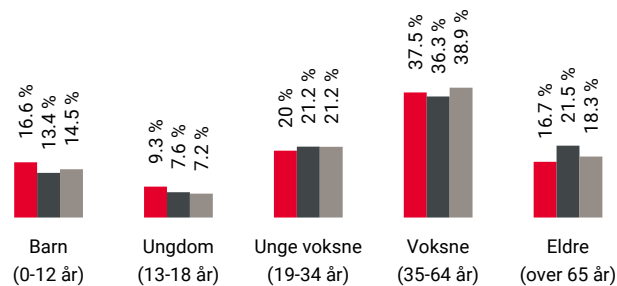
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søbakken	1 317	549
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...)	16 min
120 barn	1.4 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år)	18 min
63 barn	1.6 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	18 min
41 barn	1.7 km

Dagligvare

Spar Søbakken	8 min
Rema 1000 Elverum	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Søbakken skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽	Elverum folkehøgskole	2 min	🚗
	Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
🚴	Paulsbyen Gym	5 min	🚗
🚴	Sprek365 Elverum	5 min	🚗

Boligmasse



80% enebolig
10% rekkehus
2% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

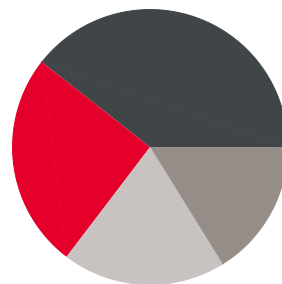
5 min 🚗



Apotek 1 Ydalir Elverum

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



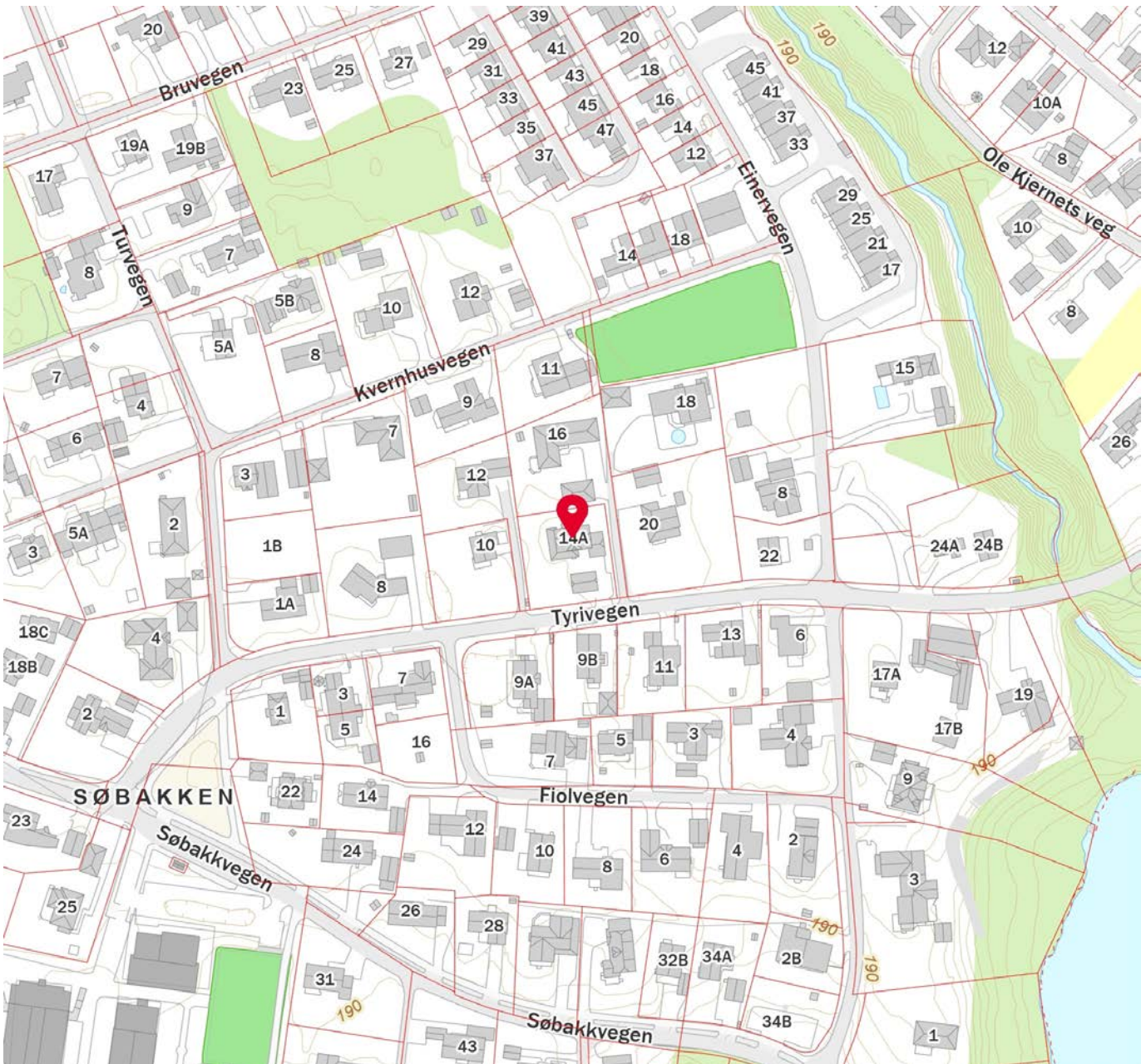
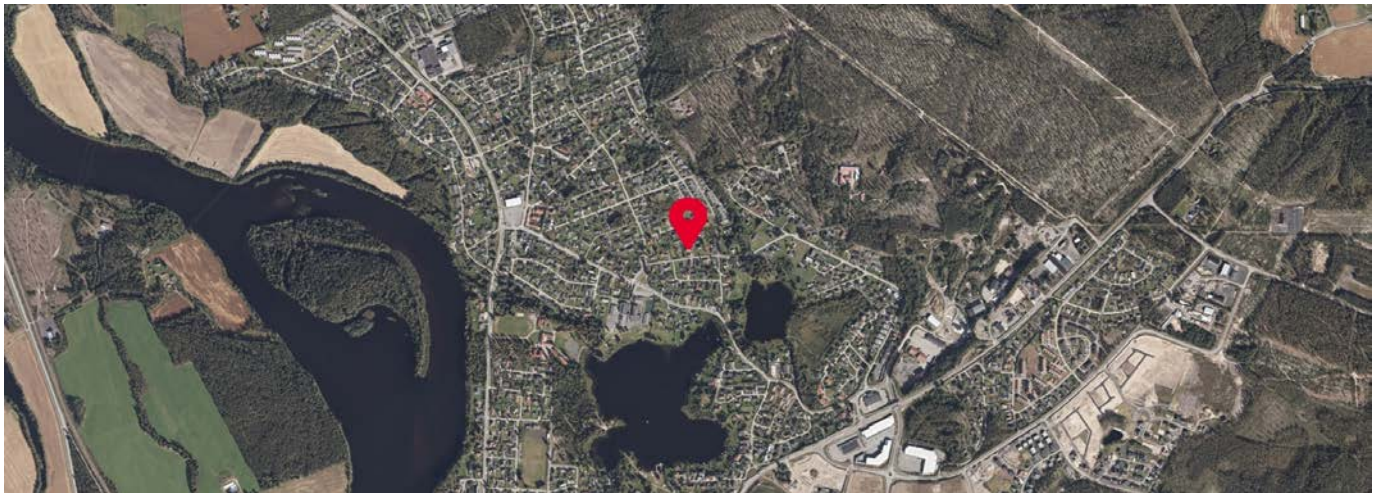
0%

45%

■ Søbakken
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Tyrivegen 14 A og B
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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