



aktiv.

Blåbærvegen 17, 2409 ELVERUM

**Godt ivaretatt og innholdsrik
enebolig med inntilbygget garasje.
Solrik terrasse og pent
opparbeidet hage mot sydvest.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Marius Odden
Julia Odden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 276/303 kvm
Tomtstr.: 874.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 372
Oppdragsnr.: 1211250201

Ditt nye hjem?

Velkommen til Søbakken og Blåbærvegen 17!

Eiendommen er bebygd med en godt ivaretatt enebolig med inntilbygget garasje, samt hybeldel. I hovedetasjen finner du en romslig stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, badrom og ekstra toalettrom. I tillegg er det kjeller som er innredet med en ekstra stue, soverom og diverse kjellerrom. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse på ca. 52m² mot sydvest og skjermet hage som er pent opparbeidet.

Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Fra boligen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og matbutikk med post. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæringsskjema	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 276 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 56 m²

Arealbeskrivelse

Kjeller

BRA-i: 109 m²

Beskrivelse: Kjellerstue, matbod, kjølerom, hobbyrom, vaskerom, fyrrom og soverom.

1. etasje

BRA-i: 167 m²

Beskrivelse: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang 2, soverom, bad 2, entré 2, toalettrom 2, stue 2, kjøkken 2, vaskerom og kott.

BRA-e: 15 m²

Beskrivelse: Garasjerom.

BRA-e: 12 m²

Beskrivelse: Inntilbygget vedskjul.

TBA: 56 m²

Beskrivelse: Terrasse og inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav

himlingshøyde).

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 874,5m². Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Området foran innganger er belagt med belegningsstein og heller. Asfaltert innkjøring.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken. Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Stavåsen kan by på oppkjørte skiløyper og lysløype på vinterstid, samt fine tur- og sykkelstier i sommerhalvåret. I området arrangeres det en rekke aktiviteter for barn og unge, blant annet skikarusell og Elverumstrimmen. Her bor du såpass nær skiløypa at skiene kan spennes på rett utenfor døra. På sommeren går en av de mest populære turene opp til Stavåsdammen hvor du blant annet kan bade, fiske, grille og kanskje ta en teltovernatting eller en natt i gapahuken?

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og dagligvarebutikk med post i butikk. Bydelen har kunstgressbane på skolen, flere fotballbaner, skøytebane og rikelig med friområder for lek og aktiviteter. Fotballbane og lekeplass rett ved boligen. Til Elverum sentrum er det ca. 3,3 km og her finner du et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Søbakken barnehage (1-5 år) - ca. 900 meter

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 3,7 km

Søbakken skole (1-7 kl.) - ca. 1,1 km

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 3,1 km

Elverum videregående skole - ca. 4,6 km

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1976.

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Oljetank i kjeller er ikke i bruk. Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Takflatene er tekket med pappshingel. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2025. Skiftet enkelte panelbord. Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Tilleggsisolert med blåseull. Antatt utført siste 5 år. Lufting igjennom ventiler i gavlveggene. Loft besiktiget fra åpning over garasjerom, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Luke til loft i himling over vaskerom. På grunn av innblåst isolasjon ble ikke luke åpnet. Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1976, 1984, 2016, 2017 og 2018. Vindu med 3 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1978 og 1984. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt. Malt ytterdør med 3 små glassfelt. Montert kodelås. Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2020.

Adkomst til terrasse fra stue. Bygget i 2023 av egeninnsats. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 52 m² ved stue. Pergola tak. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Undertak med malte plater. Understøttet med stolper. Terrasse ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 3 m². Terrasse ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 1 m². Utvendig tretrapper. Bygget 3 stk utvendige tretrapper i 2023. Utført av: egeninnsats.

Inntilbygget garasje:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, antatt uisolert. Overflater med gipsplater. Himling med gipsplater. Leddport med motorstyring. Lys og strøm. 3 fas uttak. Ventilasjon igjennom veggventiler. Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Inntilbygget vedskjul:

Gruset gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkkonstruksjon. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Pulttakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater og takpanner. Malt ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 07.08.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 82 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Noe kalkutslag på kjelleryttervegg.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet

brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss i grunnmur.

* Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Små hakk i våtromsbelegg.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist andre avvik: Fuktmerker i plate ved servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

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

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Steder med noe fuktopptrekk og råte-forvitringsskader i panelender ned på vannbrett ved vinduer.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Synlige spiker igjennom undertak.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Punkterte isolerglass i stue.

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker på bjelker. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det er påvist skruer igjennom tak.

* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i kjeller. Knirk i gulv i stue. Noe slitt gulv i stue. Enkelte glipper i skjøter. Knirk i gulv på kjøkken.

* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker i himling over hobbyrom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Noe gjenstående arbeider i kjeller. Mangler del med taklist. Det er påvist hull i himling i kjeller. Ikke kledd igjen. Det er påvist glippe i overgang taklist/himling på soverom i kjeller.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i støpt gulv i kjeller.

* 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: Det er påvist andre avvik: Rust på sotluke i kjeller.

Trapping i fliser ved ildsted. Del med manglende fugemasse.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Avskalinger i støpt gulv. Det er påvist skade i gipsplate. Enkelte fuktskjolder i himling.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Ufagmessig montert røropplegg.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Det er påvist sprekker i sveiseskjøter. Enkelte montasjemerker.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen, dusjkar hindrer direkte vannsprut på innerdør. Riss i flisfuger.

* Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Mangler deksel til el.vifte.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/

1.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Slark i skapdører. Behov for justering av skapdører.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Fuktsvelling i bunnplate. Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

* Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade nederst i panel. Antatt på grunn av kondensvann fra kjøleromsaggregat.

* Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg: Det er påvist andre avvik: Defekt kjøleaggregat.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært noe innslag av svart "sukkermaur" i kjelleren. Har gjort utbedringer/tiltak.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet baderomsvifte.

Arbeid utført av: KB Elektro.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Revet og bygget ny terrasse. Ny garasjeport satt inn. Malt vegger utvendig på deler av huset.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Studio leilighet tilknyttet hoveddel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble innredet i 2012 av godkjent byggfirma av tidligere huseier. Antar at det er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Tilleggs kommentar:

Megler sjekker per dags dato brukstillatelser på soverom i kjeller. Venter på svar fra kommunen.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom med utgang, gang, 3 soverom hvorav det ene med utgang til terrassen, bad, samt hybel med gang, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og entré.

Kjeller: Kjellerstue, soverom, hobbyrom, fyrrom, vaskerom/bod og 2 boder.

Boligen har inntilbygget garasje på 15m², samt inntilbygget vedskjul på 12m².

Standard

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1976.

Vedlikehold er greit ivarettatt. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Antatt tilbygget mot nord, ukjent byggeår. Modernisering av bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2007.

Modernisering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008. Modernisering av vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

I inntilbygget garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

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 12.05.2009, 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 2029.

Feiling ble utført siste gang den 28.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 28.06.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved skumapparat over 5 år. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak av radiatorer tilkoblet el-kassett og 2 stk luft-luft varmepumper. Vedfyring med klebersteinovn fra 2022 i stue og peisovn i kjellerstue. Vannbåren gulvvarme i entré 2 og ett toalettrom. Varme i gulv i begge baderomsgulv. Varmepumper fra 2020 og 2023.

Oljefyr i kjeller er frakoblet og ikke i bruk. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker. Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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 4 200 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 24 589,29,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 182,4 kubikk): Kr. 4 111,30,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 182,2 kubikk): Kr. 5 076,19,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 166,-

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 971 249,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 884 997,- 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 25, bruksnummer 372 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 01.10.1975, dagboknummer 5479. Inntas best. om ledninger, kabelgrøfter, gjerde m.v. Forkjøpsrett for Elv. Tomteselskap AS ved salg at tomta i ubebygd stand.

Ovennevnte heftelse er ikke relevant som følge av at eiendommen er bebygd. Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1976. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Takstige
2. Utv. trapper
3. Montering av B-30 dør i fyrrom
4. Pussing av mur foran tank
5. Plate foran peis
6. Pussing av grunnmur

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

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 datert 1970, samt tegninger datert 1980 ifbm. tilbygg. Terrasser fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk.

I byggetegninger fra 1970 er kjelleren definert som ikke utgravd. Rommene i kjelleren

er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Kjelleren er utført uten tillatelse av forrige eier i 1976. Da dette er utført for 49 år siden ønsker ikke kommunen å følge opp ulovligheten. Nåværende eier har søkt om personlig godkjenning for bygging kjelleren. Det ble gitt byggetillatelse for kjelleren den 17.09.2025. og ferdigattest for utgraving av kjeller foreligger.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Mo m. fl." fra 1975. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

Adgang til utleie

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

Boligen har en tilbygget hybeldel som tidligere har vært utleid. Hybeldelen er definert som bod i byggetegning fra 1980 og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Kjøper har ansvar og risiko for eventuell utleie av ikke godkjent areal. 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.

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

interessenter.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (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))

106 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 325 050 (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 1,7% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 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

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Eiendommen er bebygd med en godt ivaretatt enebolig med inntilbygget garasje, samt hybel (ikke godkjent). Boligen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Søbakken.



Her bor du med umiddelbar nærhet til populære Stavåsen, som er et fint turområde for den aktive familien. Det er kort gangavstand til barneskole, barnehage, Sagtjernet med badeplass og matbutikk med post. Ca. 3,5 km til Elverum sentrum.



Eiertomt på ca. 874,5m². Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Asfaltert innkjøring.



Området foran innganger er belagt med belegningsstein og heller. Egen inngang til boligen og hybeldelen.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti med en liten terrasse. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



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



Fra entréen er det adkomst til et praktisk ekstra toalettrom.



Videre kommer du inn i en gang med god oppbevaringsplass i innebygd garderobeskap, samt i medfølgende skoskap.



I hovedetasjen finner du en romslig stue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, baderom og ekstra toalettrom.



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



Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



I tillegg er det en flott klebersteinovn fra 2022 som holder godt på varmen og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen har du utgang til en stor solrik terrasse på ca. 52m² mot sydvest.



Den innerste delen av terrassen har takoverbygg og god plass til en stor sittegruppe. Dette er en lun og trivelig uteplass!



Den gode størrelsen på terrassen gjør at du enkelt kan innrede med flere ulike soner og sittegrupper.



Fra terrassen er det en bred trapp ned til hagen som er pent opparbeidet med plen, blomsterbed og diverse beplantning.



I hjørnet av hagen er det opparbeidet en fin grønnsakshage.



Beliggenheten mot sydvest sørger for supre solforhold. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Hagen er innhegnet med gjerde og hekk som gir en skjermet og fin uteplass.



Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



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



Stuen har god standard med parkett på gulv, lysmalte overflater og downlights i himlingen.



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



Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2019 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen.



Et lyst og pent kjøkken med enstavs gulv, glatte malte overflater og downlights i himlingen.



Fra kjøkkenet er det adkomst til et praktisk vaskerom med egen utgang. Vaskerommet som ble pusset opp i 2019 har flislagt gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og downlights i himlingen.



Praktisk vaskeromsinnredning med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin i høyden.



Gang med adgang til 2 soverom og baderom.



Digital styling av hovedsoverommet. Her har du god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Fra soverommet er det utgang til terrassen.



Soverommet har parkett på gulv, lysmalte overflater med en fin kontrastvegg og downlights i himlingen. God oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 2 er et lyst og fint rom med plass til både seng, kontorpult og kommoder.



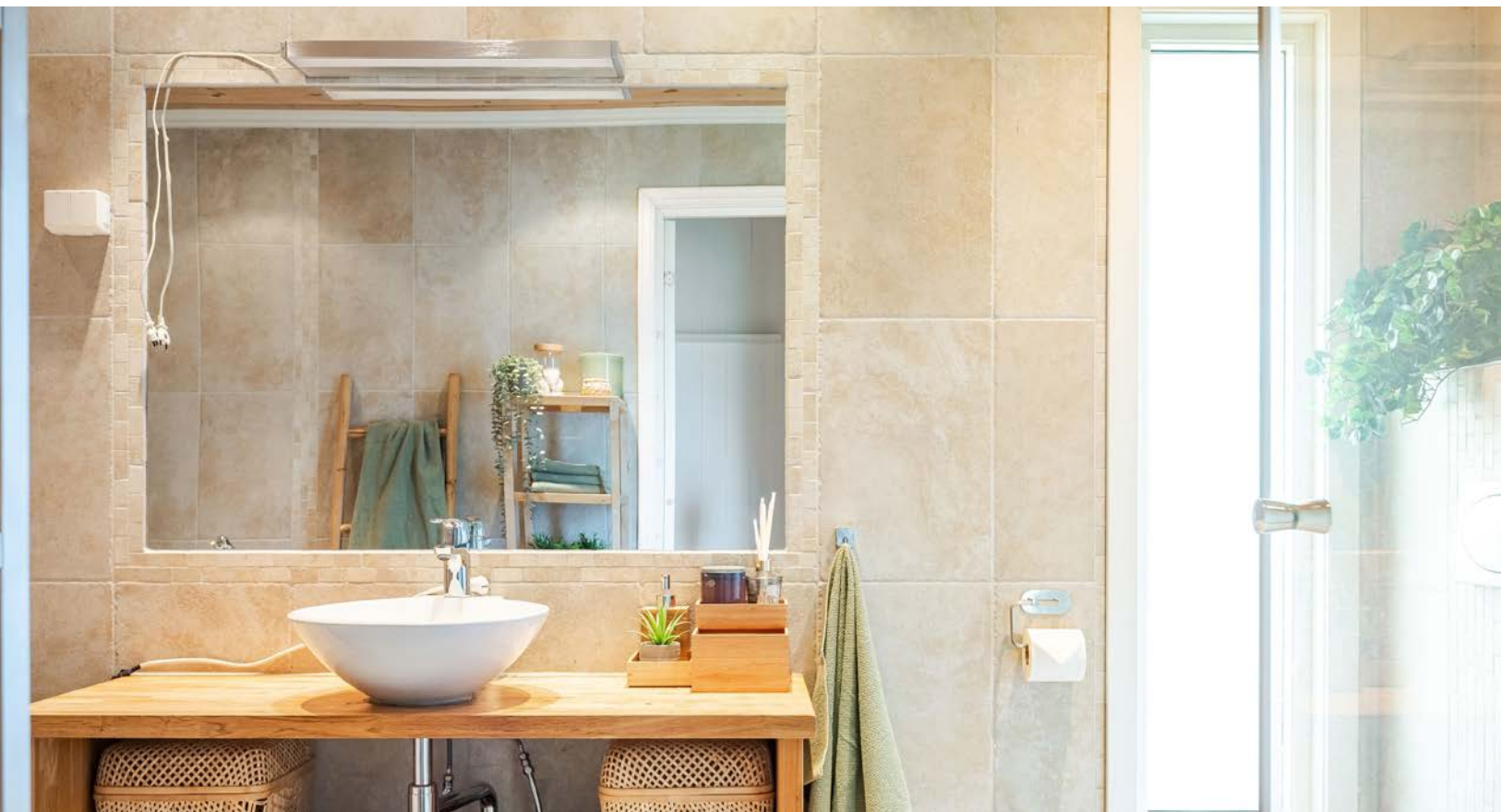
Soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Det er også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



I tilknytning til soverommet er det et pent baderom som ble pusset opp i 2008. Badet rommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Baderomsinnredning i treverk med åpne hyller og ovenpåliggende bolleservant, stort speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med et flott boblebad og dusjkar.



Kjelleren er innredet med en ekstra stue, soverom og diverse kjellerrom.



Flislagt kjellerstue med peisovn og nyere luft-til-luft varmepumpe.



Kjelleren er utført uten tillatelse av forrige eier i 1976. Da dette er utført for 49 år siden ønsker ikke kommunen å følge opp ulovligheten. Nåværende eier har søkt om personlig godkjenning og ferdigattest er gitt.



Det ble gitt byggetillatelse for kjelleren den 17.09.2025 og ferdigattest for utgraving av kjelleren foreligger.



Rom innredet som soverom i kjelleren.



Pent rom i kjelleren med flere bruksmuligheter.



Egen inngang til hybeldel.



Hybeldelen i kjelleren er godkjent av kommunen for varig opphold.



Stue/soverom i hybeldel. God standard med enstavs laminat på gulv og glatte malte overflater.



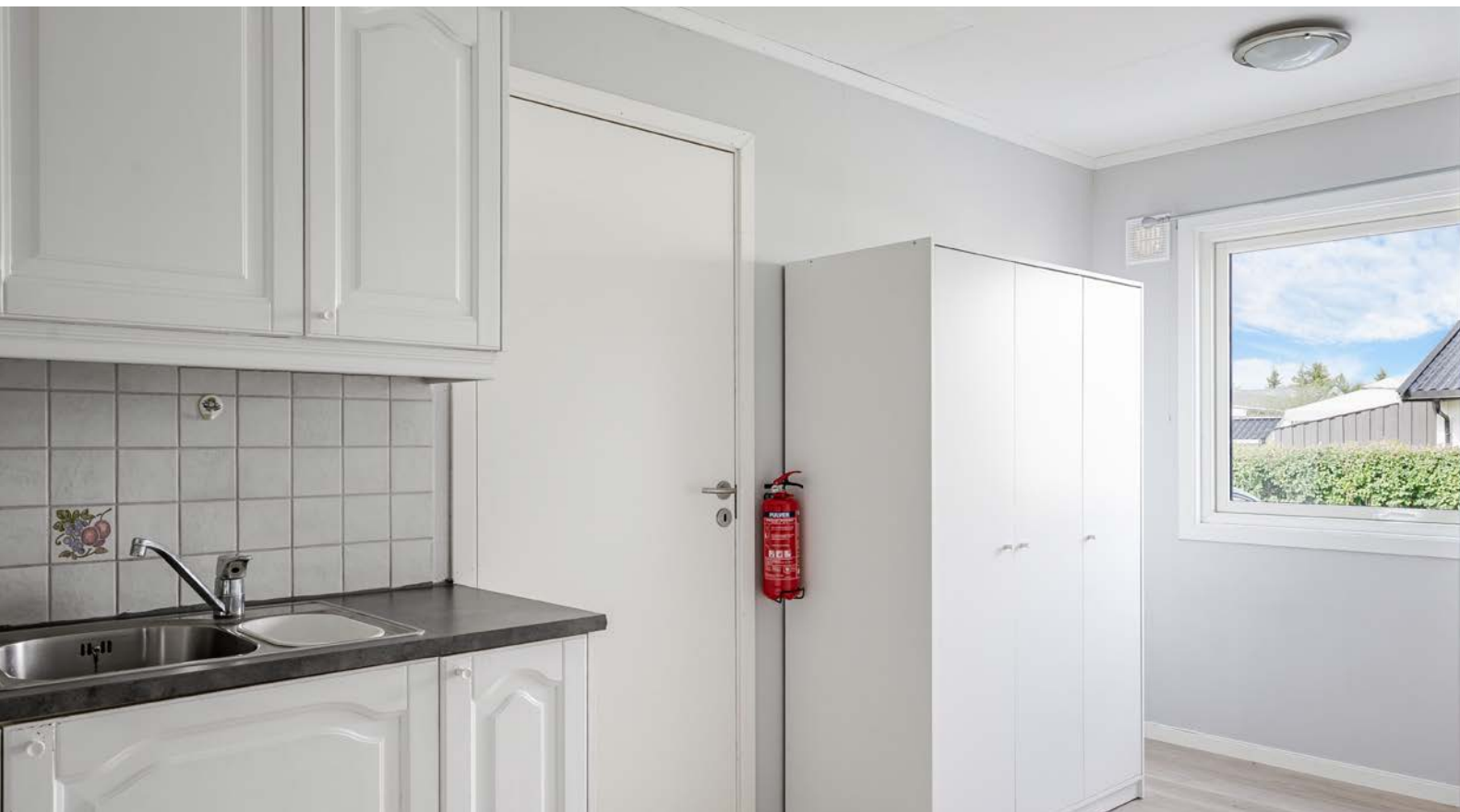
Også her er det montert nyere luft-til-luft varmepumpe som sørger for god og jevn varme på vinterstid.



Eldre kjøkkeninnredning i hybeldel med lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene. Plass til frittstående hvitevarer.

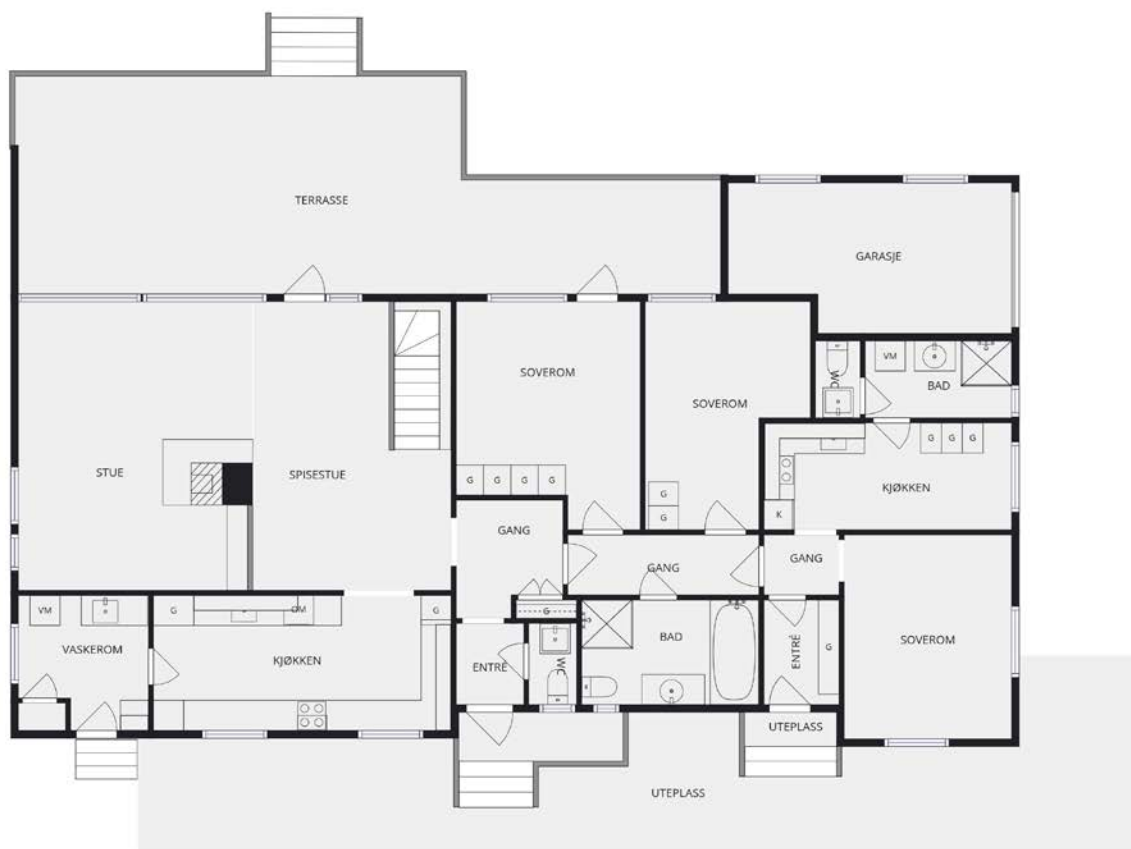


Det er også medfølgende garderobeskap.



Baderommet i hybeldelen ble pusset opp i ca. 2007. Baderommet har våtromsbelegg på gulv, vinylbelegg på veggene og elektrisk styrt vifte.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Blåbærvegen 17, 2409 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 25, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 14566-1879

Referansennummer: FR3165

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

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

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med pappshingel. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2025. Skiftet enkelte panelbord.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Tilleggsisolert med blåseull. Antatt utført siste 5 år.
Lufting igjennom ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra åpning over garasjerom, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Løst til loft i himling over vaskerom. På grunn av innblåst isolasjon ble ikke luke åpnet.

Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1976, 1984, 2016, 2017 og 2018.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1984.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt. Montert kodelås.
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2020.

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2023 av egeninnsats.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 52 m² ved stue.
Pergola tak. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med pappshingel.
Undertak med malte plater.
Understøttet med stolper.

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 3 m²

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 1 m²
Utvendig tretrapper.
Bygget 3 stk utvendige tretrapper i 2023. Utført av: egeninnsats.

Inntilbygget vedskjul:
Gruset gulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med profilerte metallplater og takpanner.
Malt ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv, parkett og vinylbelegg.
Utført enkelte standard hevinger de senere år.
Overflater med malt panel, malte gipsplater, panel, malt tapet, malte plater og malt strietapet.
Himlinger med panel, gipsplater, malt plater, malt mdf-takpanel, malt panel og folierte takessplater.

Støpt gulv i kjeller.
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.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Klebersteinovn i stue fra 2022. Brannmur av skiferstein.
Pipe i 1. etasje er forblendet med skiferstein.
Gnistsikring utført med steinplate og fliser under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Enkelte kjelleryttervegger er utført 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.
Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk på en side.
Laminerte innerdører.
Brann og lydklassifisert innerdør i åpning mellom hoveddel og tidligere hybel.

Integrert garasje:

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.
Overflater med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Leddport med motorstyring.
Lys og strøm.
3 fas uttak.
Ventilasjon igjennom veggventiler.
Koblet glassrammer, 1+1 glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i kjeller.
Støpt gulv. Delvis belagt med laminatgulv.
Murte kjellervegger.
Himling med panel.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2007. Kilde: kontaktperson.

Utført av: faglært.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: faglært.

Kilde: Kontaktperson.

Overflater med fliser.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, vegghengt toalett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning, vegghengt dusj, boblebad og dusjkar.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

Vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Kilde: kontaktperson.

Overflater med våtromsplater.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Varmer i gulv.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vaskerom med rustfri kum, innredning, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2019.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og ettgrep blandebatteri.

Integrert micro, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller. Ikke i bruk.

Støpt gulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Takventil er tettet med mineralull.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt strietapet.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte plater.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak av radiatorer tilkoblet elkassett og to stk luft-luft varmepumper. Vedfyring i kjellerstue og stue i 1.etasje.

Vannbåren gulvvarme i entré 2 og ett toalettrom.

Varmer i gulv i begge baderomsgulv.

Varmepumper fra 2020 og 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre varmtvannsbereder plassert i fyrrom, 200 liter.
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom, 198 liter fra 1998.
Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.
El.kassett i fyrrom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kott i 1.etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer i 1.etasje.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.
Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Oljetank i kjeller er ikke i bruk.
Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

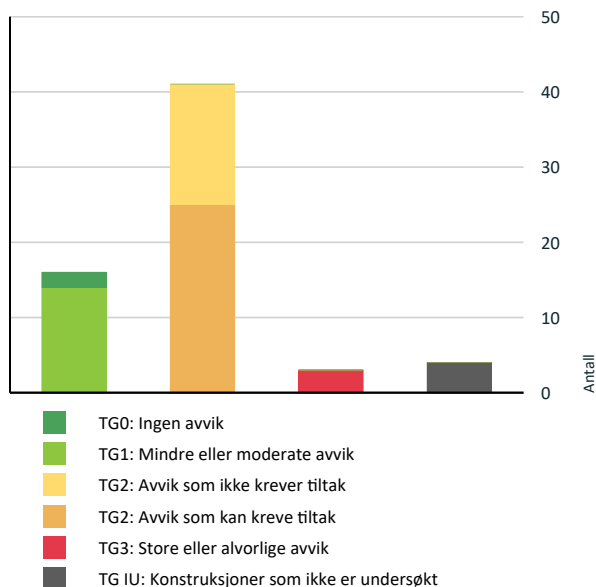
[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

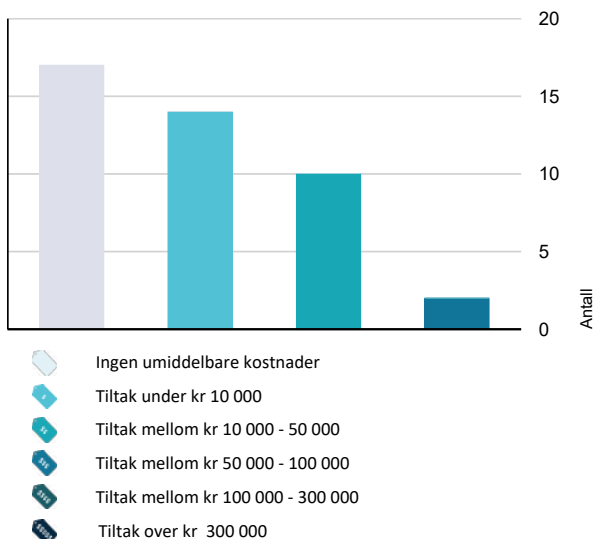
Sammendrag av boligens tilstand

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. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

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

Vedlikehold
Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2007. Kilde: kontaktperson. Utført av: faglært. Ingen dokumentasjon.
Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008. Ingen dokumentasjon. Utført av: faglært. Kilde: Kontaktperson.
Modernisering	Vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Ingen dokumentasjon. Utført av: egeninnsats/faglært. Kilde: kontaktperson.
Tilbygg	Antatt tilbygget mot nord. Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappsHINGEL. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens 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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist delvis overflatebehandlet i 2025. Skiftet enkelte panelbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Tilleggsisolert med blåseull. Antatt utført siste 5 år.
Lufting igjennom ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra åpning over garasjerom, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Løst til loft i himling over vaskerom. På grunn av innblåst isolasjon ble ikke luke åpnet.

Delvis overbygget takkonstruksjon over terrasse.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1 TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1976, 1984, 2016, 2017 og 2018.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1984.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkterte isolerglass i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt. Montert kodelås.
Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2020.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2023 av egeninnsats.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 52 m² ved stue.
Pergola tak. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Undertak med malte plater.
Understøttet med stolper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 3 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 83 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Areal på ca. 1 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 82 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper.

Bygget 3 stk utvendige tretrapper i 2023. Utført av: egeninnsats.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget vedskjul:

Gruset gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er dekket med profilerte metallplater og takpanner.

Malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker på bjelker. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er påvist skruer igjennom tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv, parkett og vinylbelegg.
Utført enkelte standard hevinger de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv er ikke ført under gulvlist i kjeller.

Knirk i gulv i stue.

Noe slitt gulv i stue. Enkelte glipper i skjøter.

Knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte gipsplater, panel, malt tapet, malte plater og malt strietapet.

Himlinger med panel, gipsplater, malt plater, malt mdf-takpanel, malt panel og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i himling over hobbyrom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Noe gjenstående arbeider i kjeller. Mangler del med taklist.

Det er påvist hull i himling i kjeller. Ikke kledd igjen.

Det er påvist glippe i overgang taklist/himling på soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i støpt gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i kjellerstue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Klebersteinovn i stue fra 2022. Brannmur av skiferstein.
Pipe i 1. etasje er forblendet med skiferstein.
Gnistsikring utført med steinplate og fliser under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Rust på sotluke i kjeller.
Trapping i fliser ved ildsted.
Del med manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Enkelte kjelleryttervegger er utført 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.

Vurdering av avvik:

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

Noe kalkutslag på kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kryp kjeller

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med malt rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

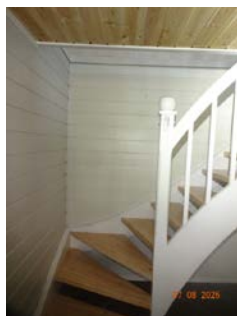
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Brann og lydklassifisert innerdør i åpning mellom hoveddel og tidligere hybel.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Integrert garasje:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.

Overflater med gipsplater.

Himling med gipsplater.

Leddport med motorstyring.

Lys og strøm.

3 fas uttak.

Ventilasjon igjennom veggventiler.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i støpt gulv.

Det er påvist skade i gipsplate.

Enkelte fuktskjolder i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller.

Støpt gulv. Delvis belagt med laminatgulv.

Murte kjellervegger.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres dersom det skal tas i bruk som vaskerom. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2007. Kilde: kontaktperson.

Utført av: faglært.

Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.

Det er påvist sprekker i sveiseskjøter.

Enkelte montasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Små hakk i våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebeholder, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: faglært.
Kilde: Kontaktperson.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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

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

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

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

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkar hindrer direkte vannsprut på innerdør.
Riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Tilstandsrapport

Sluk under dusjkar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, vegghengt toalett, ettgreps blandebeholder, baderomsinnredning, vegghengt dusj, boblebad og dusjkar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
 - Det er påvist andre avvik:
- Fuktmerker i plate ved servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangler deksel til el.vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: egeninnsats/faglært.

Kilde: kontaktperson.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Himling med malt panel.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varme i gulv.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med rustfri kum, innredning, ettgreps blandebeholder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i bunnplate.

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2019.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og ettgreps blandebatteri.
Integrert micro, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i skapdører.
Behov for justering av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller. Ikke i bruk.
Støpt gulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Takventil er tett med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade nederst i panel. Antatt på grunn av kondensvann fra kjøleromsaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Montert kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Defekt kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt strietapet.
Himling med folierte takessplater.
Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom takventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med malte plater.
Himling med folierte takessplater.
Toalettrom med håndvask, ettgrep blandebatteri og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Ufagmessig montert røropplegg.

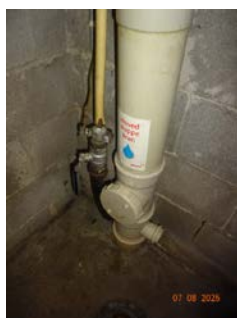
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak av radiatorer tilkoblet elkassett og to stk luft-luft varmepumper. Vedfyring i kjellerstue og stue i 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme i entré 2 og ett toalettrom.
Varmer i gulv i begge badromsgulv.
Varmepumper fra 2020 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i fyrrom, 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank - 2

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom, 198 liter fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre installasjoner

Oljefyr i kjeller er frakoblet. Ikke i bruk.

Vannbåren varme

El.kassett i fyrrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kott i 1.etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer i 1.etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Vurdert kostnadsestimat omfatter kun den utvidende kontrollen. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget etter kontrollen, vil kostnader knyttet til dette komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Nytt brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

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.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

TG 2 Oljetank

Oljetank i kjeller er ikke i bruk.
Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

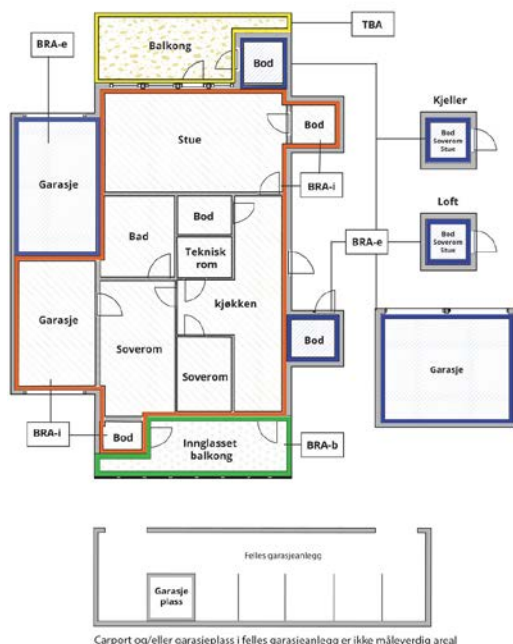
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	109			109	
1.etasje	167			167	56
Garasjerom		15		15	
Inntilbygget vedskjul		12		12	
SUM	276	27			56
SUM BRA	303				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Matbod, Kjølerom, Hobbyrom, Vaskerom, Fyrrom, Soverom		
1.etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang 2, Soverom, Bad 2, Entré 2, Toalettrom 2, Stue 2, Kjøkken 2, Vaskerom, Kott		
Garasjerom		Garasje	
Inntilbygget vedskjul		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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 garasje	252	51

Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	25	372		0	874.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåbærvegen 17

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Marius Odden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søbakken i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 3,3 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.
Asfaltert innkjøring.
Området foran innganger er belagt med belegningsstein og heller.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

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
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

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 funksjonsprøving 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/FR3165>

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.	
1211250201	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julia Odden	Marius Odden
Gateadresse	
Blåbærvegen 17	
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	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	22691868/20

Document reference: 1211250201

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Det har vært noe innslag av svart "sukkermaur" i kjelleren. Har gjort utbedringer/tiltak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet baderomsvifte.

Arbeid utført av

KB Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Revet og bygget ny terrasse. Ny garasjeport satt inn. Malt vegger utvendig på deler av huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Studio leilighet tilknyttet hoveddel.

Document reference: 1211250201

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble innredet i 2012 av godkjent byggfirma av tidligere huseier. Antar at det er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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: 1211250201

Tilleggskommentar

Megler sjekker per dags dato brukstillatelser på soverom i kjeller. Venter på svar fra kommunen.

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: 1211250201

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julia Odden	a181be3a1ef48988e8916e1 e127cff4aaa219ce6	12.08.2025 20:27:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Odden	d3dd07b0d4e4fe41ffacc 7a215b52c7655fce58	12.08.2025 19:44:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250201

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

Nabolagsprofil

Blåbærvegen 17 - Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbærvegen/Heggebærvegen Linje B61, 813	6 min 0.6 km
Elverum stasjon Linje R60	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 3.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 4.6 km
Terningen Arena	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

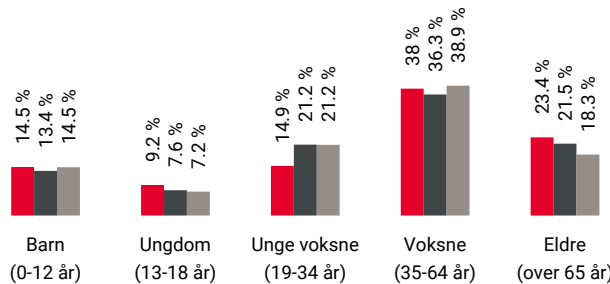
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.8 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	8 min 3.7 km

Dagligvare

Spar Søbakken	9 min
Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	20 min 1.9 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 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

Sport

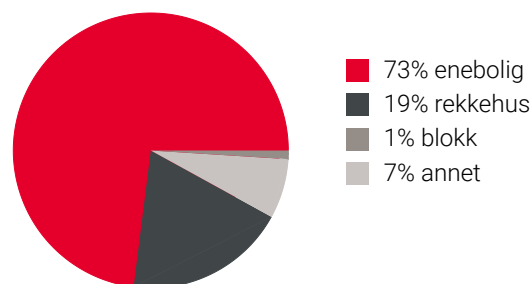
 Moltevegen ball-løkke 13 min 
Ballspill 0.9 km

 Søbakken skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

 Paulsbyen Gym 6 min 

 Sprek365 Elverum 7 min 

Boligmasse

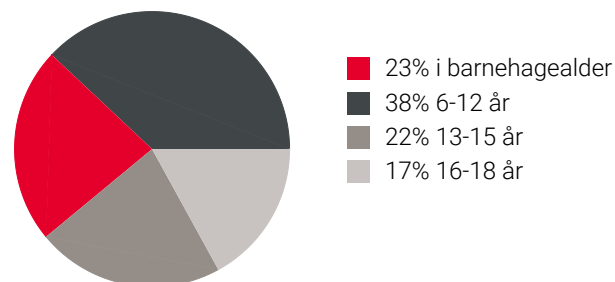


Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 6 min 

 Apotek 1 Ydalir Elverum 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

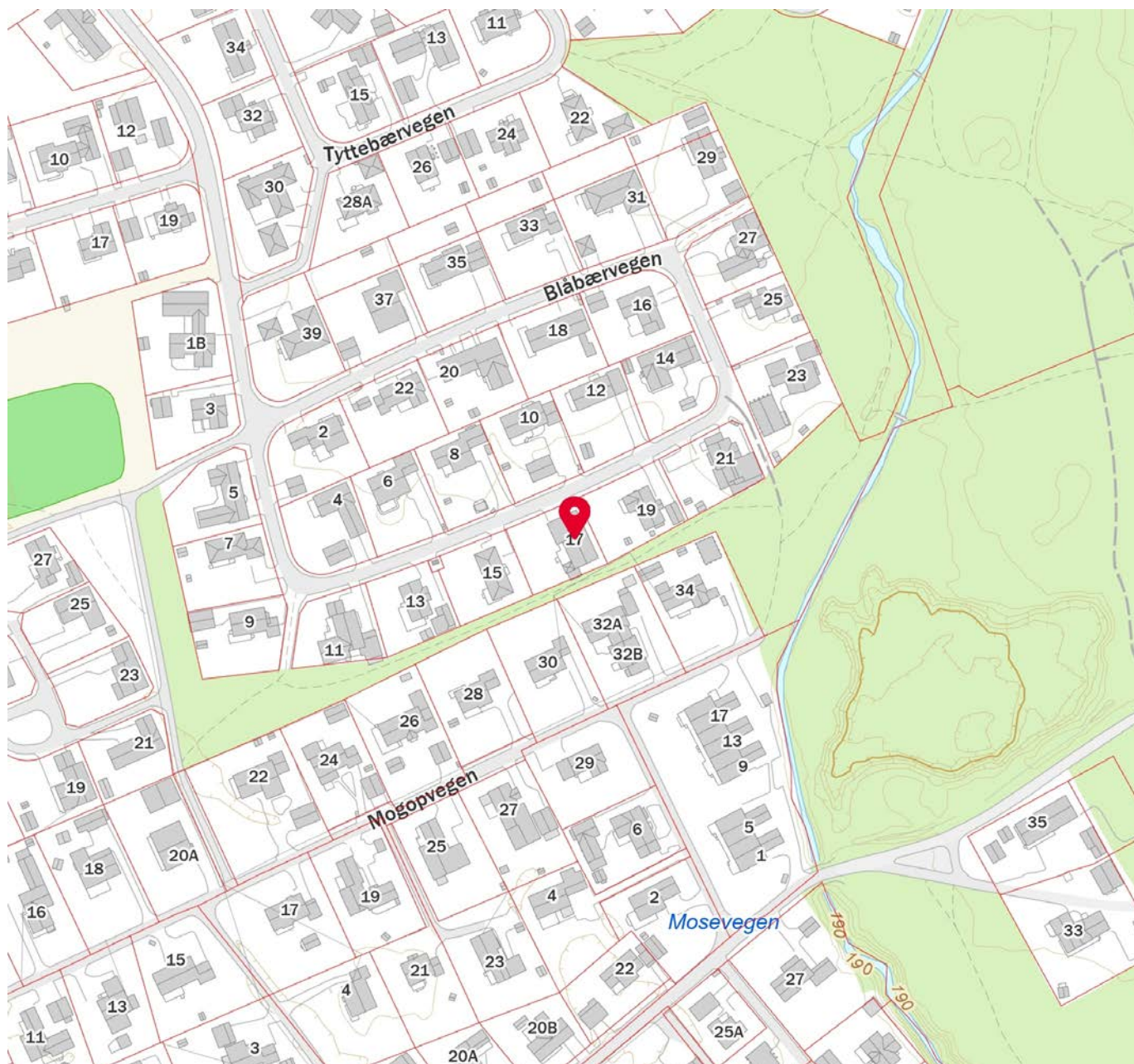
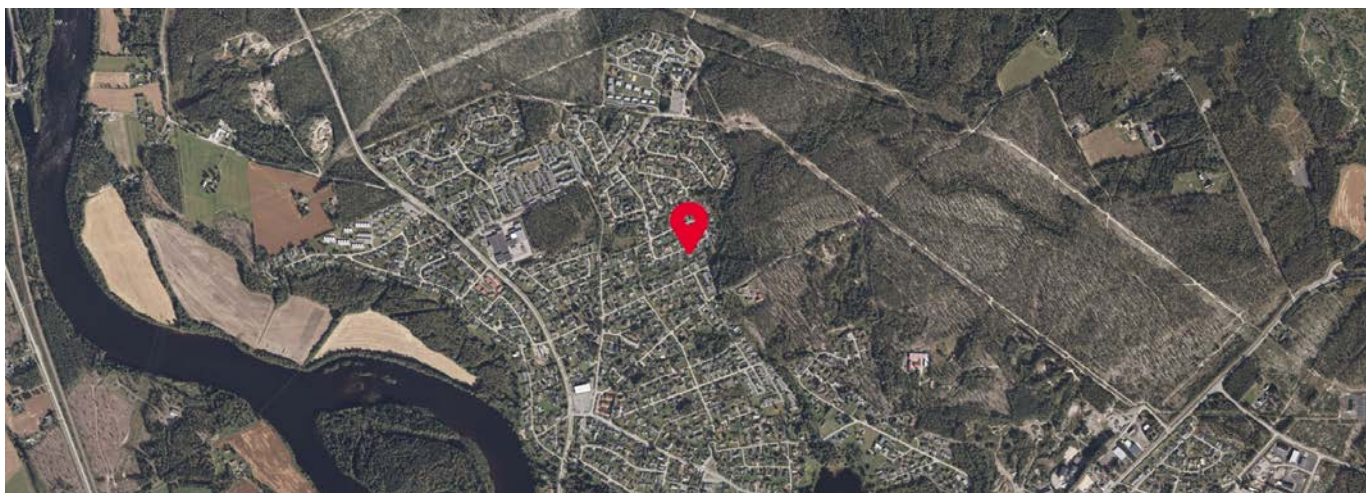


0% 45%

 Strandmoen/Søbakken nord
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blåbærvegen 17
2409 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre