



aktiv.

St. Torleivs veg 5 A, B og C, 2413 ELVERUM

**Meget lekker og detaljrik enebolig
med 2 godkjente utleieleiligheter.
Vesentlig oppgradert i 2010-2023.
Dobbeltgarasje!**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 650 000,-
Omkostn.: Kr 192 600,-
Total ink omk.: Kr 7 842 600,-
Selger: Kjersti Nord-Baade
Silje Nord-Baade

Salgsobjekt: Enebolig med 2 leiligheter
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 236/292 kvm
Tomtstr.: 1506.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 893
Oppdragsnr.: 1211250071

Ditt nye hjem?

Velkommen til St. Torleivs veg 5 A, B og C!

En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en innholdsrik enebolig med 2 godkjente utleieleiligheter i underetasjen. Utleieleilighetene har i dag en samlet leieinntekt på kr. 17 200,- + strøm per måned. Boligen fremstår meget lekker og detaljrik med gjennomgående god oppgradert standard fra ca. 2010-2023. Dobbeltgarasje med loftsrom og vedbod.

Eiendommen ligger fint til i et veletablert og familievennlig boligområde i Bryggeriberget med gangavstand til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Området er også svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler. Det populære friområdet i Svarholtet og Loken ligger i umiddelbar nærhet med gode muligheter for både fotturer og sykkelturner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 292 m²

TBA: 42 m²

Enebolig med 2 leiligheter

Underetasje / Leilighet 5 B

BRA-i: 61 m²

Beskrivelse: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Underetasje / Leilighet 5 C

BRA-i: 46 m²

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

1. etasje / Enebolig 5 A

BRA-i: 113 m²

Beskrivelse: Entré, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 2 m²

Beskrivelse: Teknisk rom.

BRA-e: 3 m²

Beskrivelse: Bod ved inngang.

TBA: 42 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 16 m²

Beskrivelse: Gang/loftstue og 3 soverom (gulvareal ca. 66m²).

Garasje

BRA-e: 36 m²

Beskrivelse: Garasje.

BRA-e: 11 m²

Beskrivelse: Uinnredet loftsrom (gulvareal ca. 22m²).

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Vedbod ved inngang.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Bod i leilighet 5C uten målverdig areal. Ca. areal: 5m². Deler med lav takhøyde uten målbart areal på loft i garasjen.

2. etasje (enebolig 5 A):

BRA-i (måleverdig areal): 16m².

ALH (ikke måleverdig areal): 50m².

GUA (gulvareal): 66m².

Underetasje (leilighet 5 C):

BRA-i (måleverdig areal): 46m².

ALH (ikke måleverdig areal): 5m².

GUA (gulvareal): 51m².

Loftsrom garasje:

BRA-e (måleverdig areal): 11m².

ALH (ikke måleverdig areal): 11m².

GUA (gulvareal): 22m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet

gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 506,9m². Skrånende tomt mot vest. Dels naturtomt. Belagt med belegningsstein ved inngang. Gruset innkjøring og parkering. Skråning med store steiner. Belagt med heller rundt deler av huset. Tomten ligger på en høyde i terrenget, noe som gir flott utsikt. Dette bidrar også til lite innsyn til eiendommen.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et veletablert og familievennlig boligområde i Bryggeriberget sentralt i Elverum. Her bor med gangavstand til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Området er også svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler.

Fra hjemmet har man nærhet til ypperlige muligheter for tur og rekreasjon. Det populære friområdet i Svartholtet og Loken ligger i umiddelbar nærhet. På sommeren byr området på flotte tur- og sykkelstier og det er gode muligheter for børsanking på høsten.

Veien fra boligen og ned til Elverums flotteste tursti langs Glomma er heller ikke lang. Langs Glomma er det tilrettelagte friområder og benker hvor man kan nyte de fine omgivelsene. Like ved stopper bybussen med videre forbindelse til både skysstasjonen på Vestad og høgskolen på Terningen Arena

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med to sokkelleiligheter - Byggeår: 1986.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast

byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Synlig musebånd og lufting bak panel. Brannskillevegg mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Undertak med trefiberplater. Lufting ved raft. Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget. Loftsluke i himling over entré i 1.etasje er ikke i bruk. Tildekket med isolasjon. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018. Vindu med 3 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1985, 1986 og 1987. Takvinduer med 3 lags isolerglass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt. Malt ytterdør med glassfelt. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985. To fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass. Katteluke. Montert 3 nye hovedinngangsdører i 2022. Utført av: firma. Adkomst til åpen balkong fra stue. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler. Antatt til støpte punktfundamenter. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 38 m2 ved stue. Platting ved inngang. Areal på ca. 4 m2. Utvendig impregnert tretrapp. Belagt med heller rundt deler av huset.

Garasje - Byggeår: 1987.

Innvendig: Støpt gulv. Lagretgods gjorde at større deler av gulvflatene ikke ble besiktiget. Yttervegger av murte lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk.

Uinnredet loftsrom: Gulvflater med tregulv. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. To leddporter med motorstyring. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vedbod: Støpt gulv. Yttervegger av murte lettklinkerblokker og panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Himling med panel. Malt ytterdør med glassfelt.

Avvik: Det er påvist svertesopp i himling over vedbod. Fuktskadet ytterdør med

muggsopp. Mosegroing på takteking. Det er påvist vepsebol på loft. Synlige spiker igjennom undertak. Svertesopp i undertak. Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 18.03.2025, 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 > 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 > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Muselort på loft. Det er påvist muggsopp/fuktmerker i undertak.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk 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. 84 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv i entré (1.etasje). Gjenstående arbeider: Listverk i bod i 5C.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i himling over 2.etasje.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken i leilighet 5C i underetasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i leilighet 5C i underetasje.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist oppsprekking i hjørne. Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Ikke montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
- * 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.
- * Kjøkken > Underetasje 5B > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke

påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

* Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør i våtsonen.

* Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sukkermaur på gulv.

* Kjøkken > Underetasje 5C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

* Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve 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. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Solslitt panel.

* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Mindre skjevheter og ujevnheter i heller.

* 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist riss i murpuss i pipe til leilighet 5B.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg. Det er påvist svertesopp nederst på veggplater ved hulltaking. Det er påvist fuktopptrekk i plate ved varmtvannsbereder i skap på bad/vaskerom i leilighet 5B.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Det er påvist spekk i speil i skyvedørgarderobe på soverom i 1.etasje.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist. Det er gjennom hulltaking påvist fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

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

* Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Rust på skruer i sluk.

* Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Spesialrom > 1.etasje 5A > Toalettrom > 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 5A > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Eier opplyser: Plate foran oppvaskmaskin mangler en skrue.

* Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Vindu i våtsonen. Det er påvist oppsprekking i overgang vegg/himling.

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

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: 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.

* Tomteforhold > Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist andre avvik: Skjevheter i forstøtningsmur. Mosegroing på forstøtningsmur.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, 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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert av Minel AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Innredet råloft til bolig.

Arbeid utført av: Fagflis As.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2 leiligheter i kjeller.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dette er sokkelleiligheter med egne strømmålere. Begge har egne utgangsdører og flere vinduer av godkjent størrelse. En med to soverom, og en med ett soverom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjort råloft om til 3 soverom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Entreprenør søkte og fikk godkjent av kommunen.

Innhold

En stor, solrik og pent opparbeidet eiendom som er bebygd med en innholdsrik enebolig med 2 godkjente utleieleiligheter i underetasjen.

Hoveddelen (5 A) inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue med utgang til balkong, 2 soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang/loftstue og 3 soverom.

I tillegg er det et teknisk rom på 2m² fra balkongen og en bod på 3m² ved inngangen.

Leilighet (5 B) inneholder:

Underetasje: Vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/vaskerom.

Leilighet (5 C) inneholder:

Underetasje: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/vaskerom og bod.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 36m² med uinnredet loftsrom på ca. 22m² (gulvareal), samt en vedbod på 4m² ved inngangen.

Standard

Enebolig med to sokkelleiligheter - Byggeår: 1986.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden ca. 2010 til 2023. Ombygget og innredet 2. etasje i 2019. Utført av: firma. Takkonstruksjonen ble forsterket.

Garasje - Byggeår: 1987.

Tilbygget med vedbod mot nord i 1992. Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har to leddporter med motorstyring, lys og strøm. Uinnredet loftsrom og vedbod ved inngang.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1999, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2019.

Feiing ble utført siste gang den 31.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 18.11.2013, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2019 og 2022, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2022 montert i 2023. Vedfyring med peisovn i stuen i 1. etasje, samt peisovn i underetasje. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på alle baderom og i vindfang i leilighet 5 B.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 650 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 44 046,75,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann (2 stk): Kr. 1 508,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 281 kubikk): Kr. 6 884,50,-
- * Abonnementsgebyr kloakk (2 stk): Kr. 1 822,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 281 kubikk): Kr. 8 500,25,-
- * Grunngebyr renovasjon (3 abonnementer): Kr. 6 480,-
- * Restbeholder 360L: Kr. 6 290,-
- * Papirbeholder 360L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 240L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 394,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 24,50,- per kubikk

for vann og kr. 30,25,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 207 153,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 828 613,- 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 31, bruksnummer 893 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 24.11.2022, dagboknummer 1337759. Rettighet hefter i: Gnr. 31, bnr. 1387, snr. 1 og 2 i Elverum kommune. Bestemmelse om vedlikehold.

* Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 24.11.2022, dagboknummer 1337759. Rettighet hefter i: Gnr. 31, bnr. 1387, snr. 1 og 2 i Elverum kommune. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for bruksendring av sokkeletasje til selvstendig boenhet i 2014. Det ble utstedt ferdigattest for ombygging av loft til hoveddel i enebolig i 2025.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1987. Det er i denne anmerket mangler i forhold til røkvarsler og noe innredningsarbeid i kjeller. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1985, samt oppdaterte tegninger av underetasjen fra 2014. I byggetegninger er rominndelingen i 1. etasje noe endret og balkongen er i dag noe større enn hva den er på tegningene. Boden uten måleverdig areal i tilknytning til leilighet 5 C fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i underetasjen å være i samsvar med dagens bruk. Loftet er utbygget og bruksendringen er godkjent av kommunen. Motatte byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og via privat stikkvei over naboeiendommen. Det er tinglyst bestemmelse om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen 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 "Øst for Elverum pleiehjem og nord for Elverum Bryggeri" fra 1965.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 498m²) og LNFR (9m²). Det gjøres oppmerksom på at 9m² av eiendommen ligger i hensynsone for friluftsliv (H530).

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller

areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med 3 bruksenheter.

Salgsobjektet har 2 bruksenheter i underetasje som per salgsoppgavedato er utleid. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 9000,- og kr. 8200,- + strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

191 250 (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))

192 600 (Omkostninger totalt)

208 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

211 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 842 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 858 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 861 300 (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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 1,6% av salgssummen, minimum kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) innhenting av opplysninger (kr 11.500,-), samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet (kr 545,-). 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

31.03.2025



Eiertomt på ca. 1 509,9 kvm. Skrånende tomt mot vest. Dels naturtomt. Belagt med belegningsstein ved inngang. Gruset innkjøring og parkering. Skråning med store steiner. Belagt med heller rundt deler av huset.



Området er svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler. Det populære friområdet i Svartholtet og Loken ligger i umiddelbar nærhet. Her finner du lysløype hvor det arrangeres skirenn for barn på vinterstid.



Utleieleilighetene er godkjente som egne bruksenheter 5 B og 5 C). Det er en 2-roms leilighet og en 3-roms leilighet som i dag har en samlet leieinntekt på kr. 17 200,- + strøm per måned.



Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 36 kvm med uinnredet loftsrom på ca. 22 kvm (gulvareal), samt en vedbod på 4 kvm ved inngangen.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Her har du rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe.



Når du entrer boligen får du umiddelbart et positivt inntrykk av denne meget lekre og detaljrike boligen - her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!



Videre kommer du inn til spisestuen som ligger som et fint midtpunkt mellom kjøkkenet og stuen.



Her har du et stort, fint og sosialt oppholdsrom med plass til flere ulike soner og sittergrupper.



Stuen har god standard med lys enstavs parkett på gulv og glatte sortmalte overflater som står i fin kontrast til de ellers lyse overflatene.



Stuen har fint gjennomgående lysinnslipp som sørger for rikelig med naturlig lys.



Hoveddelen inneholder i dag 2 stuer og hele 5 soverom - perfekt for familien!



Stuen har store vindusflater som slipper inn lyset, samtidig som det er lite innsyn og hyggelig utsyn.



Fra stuen har du doble dører ut til en stor og solrik sydvestvendt balkong på ca. 38m². Her sitter du høyt, fritt og solrikt med fint utsyn!



Fin lysdetalje utenfor stuevindu.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



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



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



Stilrent og lekkert Kvik-kjøkken fra 2018 med masse skap- og benkeplass! Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Innredningen har glatte sorte fronter og påkostet benkeplate av stein med planlimt oppvaskkum og sort armatur.



Dette er et meget gjennomført og lekkert hjem - her kan du flytte rett inn!



Alle vinduskarmene er malt sorte som gir et stilrent og moderne uttrykk, samt innrammer det fine utsynet.



I tillegg til flotte oppholdsrom i hovedetasjen er det også 2 soverom og bad/vaskerom i denne etasjen.



Det er også god oppbevaringsplass i plassbygget garderoabeløsning med speildører.



Soverom 1 er et lyst, fint og svalt soverom. Soverommet vender ut mot den flotte naturtomen som grenser til marka.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som også kan fungerer perfekt som et hovedsoverom. Fra soverommet har du utgang til sydsiden av balkongen.



Soverommet er i dag innredet som et fint barne- og lekerom, men det er også plass til dobbeltseng om ønskelig. Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe med speildører.



Soverommet har god standard med lys enstavs parkett på gulv og overflater malt i en nydelig farge.



I naturlig tilknytning til soverom 2 har du et meget flott og smakfullt baderom som ble pusset opp i 2018. Et svært gjennomført baderom med lekre detaljer!



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med både hånd- og regnfallsdusj, samt gulvstående toalett.



Flott baderomsinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med sort armatur og et stort rundt speil over.



Det er også en egen vaskerom-sone med benkeplate og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Baderommet har lekre fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Vi tar turen opp til 2. etasje som ble innredet av firma i 2019.



Boligens 2. etasje har et gulvareal på totalt 66m² og inneholder gang/loftstue samt 3 soverom.



Rom innredet som soverom 3. Her er det plass til både seng, kontorpult, sofa og kommoder - perfekt for ungdommen i hus!



God og moderne standard fra 2019 med enstavs laminat på gulv og malte overflater.



Gang/loftstue med som enkelt kan innredes med ulike soner som både kontor-/arbeidsplass, bibliotek og tv-stue.



Rommet har god standard fra 2019 med lys enstavs laminat på gulv, overflater med lyse panelplater og to takvinduer som slipper inn fint lys.



Rom innredet som soverom 4.



Det er plass til både seng, kontorpult og kommode.



Rom innredet som soverom 5.



Rommet har samme gode standard fra 2019 som resten av denne etasjen.



Eiendommen har en skjermet og barnevennlig beliggenhet, ca. 900 meter fra Elverum sentrum.



Utleieleilighetene er godkjente som egne bruksenheter 5 B og 5 C). Det er en 2-roms leilighet og en 3-roms leilighet som i dag har en samlet leieinntekt på kr. 17 200,- + strøm per måned.



Koselig eiendom med nærhet til både naturen og sentrumslivet.

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

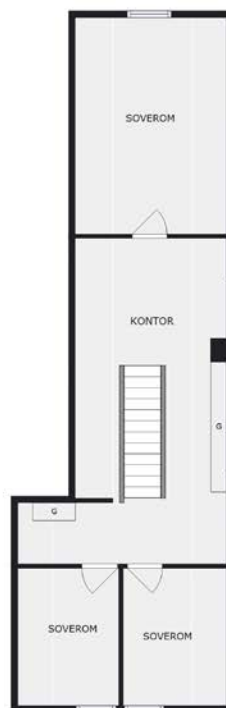
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med to sokkelleiligheter



St. Torleivs veg 5A, 5B og 5C, 2413 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 893

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1799

Referansenummer: LQ1031

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 to sokkelleiligheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekkt med betongtakstein. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende
brann- og lydkrav for byggeåret.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Himling isolert med mineralull.

Undertak med trefiberplater.

Lufting ved raft.

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

Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.

Loftsluke i himling over entré i 1.etasje er ikke i bruk. Tildekket med
isolasjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.

Vindu med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1985, 1986 og 1987.

Takvinduer med 3 lags isolerglass.

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

Underetasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.

To fløyte terrassedør med 3 lags isolerglass. Katteluke.

Montert 3 nye hovedinngangsdører i 2022. Utført av: firma.

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøyer. Antatt til støpte punktfundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 38 m² ved stue.

Platting ved inngang.

Areal på ca. 4 m²

Utvendig impregnert tretrapp.

Belagt med heller rundt deler av huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, fliser og laminatgulv.

Overflater med malte gipsplater, malte MDF-veggplater og malte
plater.

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

Utført innvendig standard hevinger på gulvflater og overflater siste
10-15 år.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med
høy radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med to løp. To sotluker i underetasje.

Peisovn i underetasje.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue i 1.etasje.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast
byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utført og kledd.

Påforede 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 og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk.

Kompakte innerdører.

Laminerte innerdører.

Teknisk rom:

Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.

Overflater med malte plater.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt MDF-takpanel.

Teak ytterdør med katteluke.

Utvendig bod ved inngang:

Gulvflater med tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Himling med panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i leilighet 5B med overflater, installasjoner og
komponenter fra ca.2014

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i badergulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Bad med servant, toalett, ettgrens blandebatteri, glassdører, skuffer,

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

Bad/vaskerom i leilighet 5C med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010

Ingen dokumentasjon.

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malte plater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

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

Ventilasjon igjennom veggventil.

Takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018.

Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Ingen dokumentasjon.

Utført av: ukjent.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

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

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Plastsluk.

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

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2014 i leilighet 5C.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl og frys.

Kjøkkenventilator.

Kvik innredning i 1.etasje fra 2018.

Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Integrert koketopp, stekeovn, kjøl og frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 2018 i 5B.

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

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Tidligere lekkasje under kjøkkenbenk. Vannlås er opplyst skiftet i 2025.

Kjøkkenventilator.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med parkett.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med håndvask, skuffer, ettgrep blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom takventil. Naturlig avtrekk.

Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran plassert i skap på bad i 5B.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerskap montert i vegg under kjøkkenbenk i 1.etasje.

Fordelerskap montert i vegg på teknisk rom i 1.etasje.

Etablert drengåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Durgoventil plassert på loft.

Innvendige avløpsrør ifra perioden 2010 til 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 av firma.

Varmekabler i alle baderomsgulv.

Varmekabler i vindfang i leilighet 5B.

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 287 liter fra 2014.

Fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Eldre varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom i 5B.

Varmtvannsbereder antatt plassert i kasse i leilighet 5C. Ikke tilkomst til bereder, ikke besiktiget.

Flere skyvedørsgarderober i boligen.

Montert skyvedørsgarderober i entré. Montert i ca.2021/2022.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5B.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5C.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert 4 strømmålere i skap ved inngang til leilighet 5C.

Brannslukningsapparat fra 2007 og 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Montert seriekoblet røykvarsler og enkle røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med to sokkelleiligheter

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

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter.

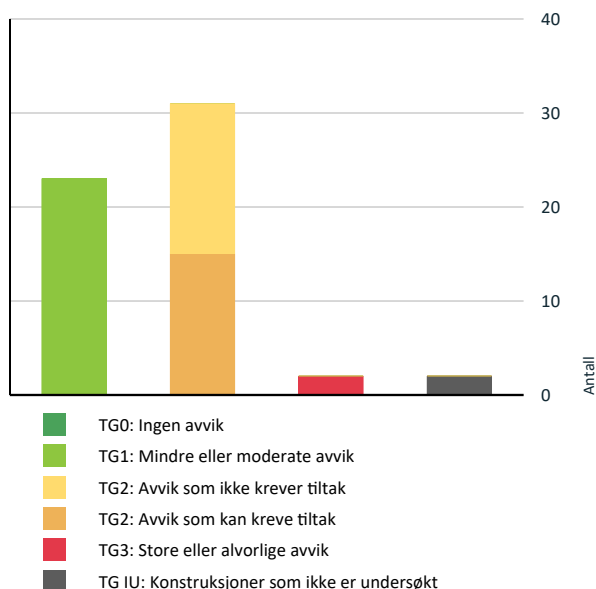
Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

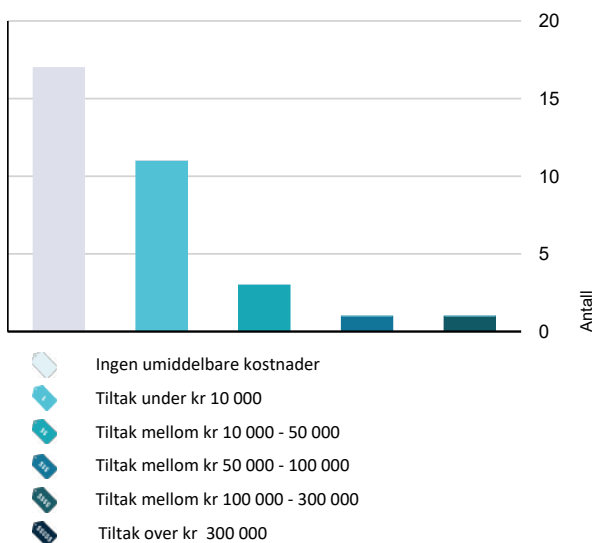
Sammendrag av boligens tilstand

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. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasjen er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med to sokkelleiligheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 3 [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side	!	Kjøkken > Underetasje 5C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side	!	Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side			
!	Spesialrom > 1.etasje 5A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side			
!	Kjøkken > 1.etasje 5A > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side			
!	Våtrom > 1.etasje 5A > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side			
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK					
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side			
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side			
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side			
!	Innvendig > Overflater	Gå til side			
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side			
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side			
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side			
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side			
!	Kjøkken > Underetasje 5B > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5B > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side			
!	Våtrom > Underetasje 5C > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side			

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TO SOKKELLEILIGHETER



Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i underetasje.
Hjemmelshavere bor i hoveddel.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden ca.2010 til 2023. Ombygget og innredet 2.etasje i 2019. Utført av: firma. Takkonstruksjonen ble forsterket. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaringsrapport.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Ombygget og innredet 2.etasje i 2019. Utført av: firma. Takkonstruksjonen ble forsterket. Kilde: eiers opplysning.
	Modernisering	Bad/vaskerom i leilighet 5B med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2014 Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.
	Modernisering	Bad/vaskerom i leilighet 5C med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010 Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.
2018	Modernisering	Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er dekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Synlig musebånd og lufting bak panel.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Solslitt panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel har behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Undertak med trefiberplater.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i knevegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Loftsluke i himling over entré i 1.etasje er ikke i bruk. Tildekket med isolasjon.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muselort på loft.

Det er påvist muggsopp/fuktmerker i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2018.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1985, 1986 og 1987.
Takvinduer med 3 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 1985.
To fløyet terrassedør med 3 lags isolerglass. Katteluke.
Montert 3 nye hovedinngangsdører i 2022. Utført av: firma.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler. Antatt til støpte punktfundamenter.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 38 m² ved stue.

Platting ved inngang.
Areal på ca. 4 m²

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at kltring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 84 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 impregnert tretrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Belagt med heller rundt deler av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Mindre skjevheter og ujevnheter i heller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, fliser og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Knirk i gulv i entré (1.etasje).
Gjenstående arbeider: Listverk i bod i 5C.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte gipsplater, malte MDF-veggplater og malte plater.
Himlinger med malte plater, malt MDF-takpanel og malt panel.
Utført innvendige standard hevinger på gulvflater og overflater siste 10-15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Skjevheter i himling over 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue/kjøkken i leilighet 5C i underetasje.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang i leilighet 5C i underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med to løp. To sotluker i underetasje.
Peisovn i underetasje.
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.
Peisovn i stue i 1.etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er påvist riss i murpuss i pipe til leilighet 5B.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Alle kjeller vegger er utført og kledd. Påforede 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 og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg.

Det er påvist svertesopp nederst på veggplater ved hulltaking. Det er påvist fuktopptrekk i plate ved varmtvannsbereder i skap på bad/vaskerom i leilighet 5B.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med adkomst til 2.etasje. Utført med rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.
Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:
Gulvflater med fliser. Sluk i gulv.
Overflater med malte plater.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malt MDF-takpanel.
Teak ytterdør med katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist oppsprekking i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod ved inngang:

Gulvflater med tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Himling med panel.

VÅTROM

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2014

Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegg 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 malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, skuffer, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 5B > BAD/VASKEROM

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 våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010
Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sukkermaur på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.
Takventil. Naturlig avtrekk.
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

UNDERETASJE 5C > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2018.
Kilde: tidligere tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen.

Det er påvist oppsprekking i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

1. ETASJE 5A > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

UNDERETASJE 5B > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 i 5B.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, ettgreps blandebatteri, rustfri kum og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Tidligere lekkasje under kjøkkenbenk. Vannlås er opplyst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE 5B > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator.

UNDERETASJE 5C > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra 2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, rustfri kum, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Montert komfyrvakt over koketopp. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE 5C > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE 5A > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med steinplate, over og underskap, skuffer, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum. Integrert koketopp, stekeovn, kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Eier opplyser: Plate foran oppvaskmaskin mangler en skruer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE 5A > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE 5A > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med parkett.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malt MDF-takpanel.

Toalettrom med håndvask, skuffer, 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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran plassert i skap på bad i 5B.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerskap montert i vegg under kjøkkenbenk i 1. etasje.

Fordelerskap montert i vegg på teknisk rom i 1. etasje.

Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

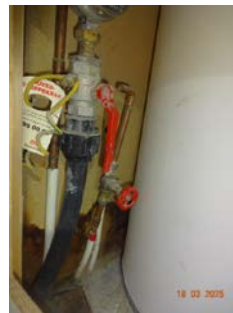
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Ikke montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

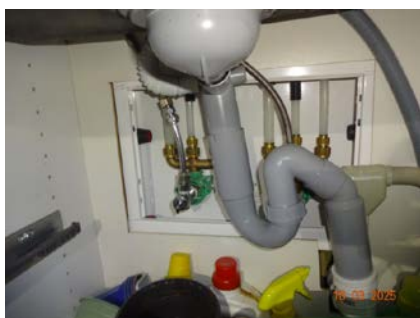
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Durgoventil plassert på loft.
Innvendige avløpsrør ifra perioden 2010 til 2018. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 av firma.
Varmekabler i alle baderomsgulv.
Varmekabler i vindfang i leilighet 5B.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på teknisk rom, 287 liter fra 2014.
Fast tilkoblet.
Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert i skap på bad/vaskerom i 5B.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende 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: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1U Varmtvannstank - 3

Varmtvannsbereder antatt plassert i kasse i leilighet 5C. Ikke tilkomst til bereder, ikke besiktiget.

! TG 2 Andre installasjoner

Flere skyvedørsgarderober i boligen.
Montert skyvedørsgarderober i entré. Montert i ca.2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekk i speil i skyvedørsgarderober på soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 leilighet 5B.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i leilighet 5C.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Montert 4 strømmålere i skap ved inngang til leilighet 5C.

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.
Større deler av el.anlegg fra ca.2015
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
Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
Montert el.billader og ny kurs i 2023. Utført av: firma.
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 der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat fra 2007 og 2013.
Montert seriekoblet røykvarsler og enkle røykvarslere.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Del på fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast.
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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplatt.

Det er gjennom hulltaking påvist fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i forstøtningsmur.

Mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og vedbod.

Byggeår

1987

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde att større deler av gulvflatene ikke ble besiktiget.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk.

Uinnredet loftsrom:

Gulvflater med tregulv.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

To leddporter med motorstyring.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vedbod:

Støpt gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker og panel.

Pultakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Himling med panel.

Malt ytterdør med glassfelt.

Avvik:

Det er påvist svertesopp i himling over vedbod.

Fuktskadet ytterdør med muggsopp.

Mosegroing på takteking.

Det er påvist vepsebol på loft.

Synlige spiker igjennom undertak.

Svertesopp i undertak.

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk,

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

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Med vedbod mot nord. Kilde: eiendomsverdi.no
------	---------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

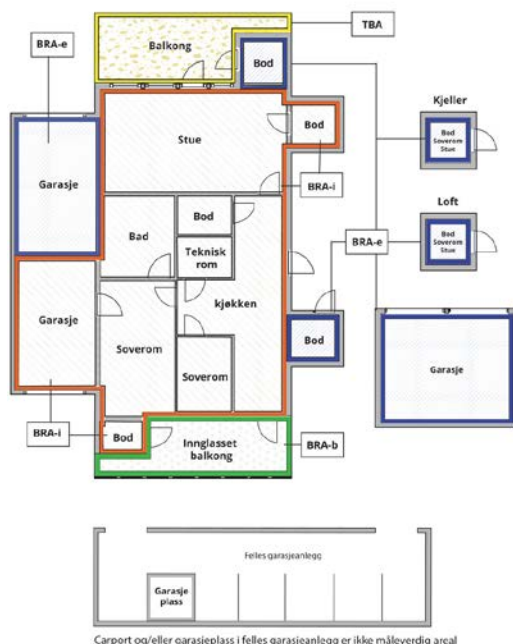
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med to sokkelleiligheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje 5B	61			61			61
Underetasje 5C	46			46		5	51
1.etasje 5A	113			113	42		113
2.etasje 5A	16			16		50	66
Teknisk rom		2		2			2
Bod ved inngang		3		3			3
SUM	236	5			42	55	296
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 5B	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Underetasje 5C	Entré/gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
1.etasje 5A	Entré, Toalettrom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 2		
2.etasje 5A	Loftstue/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Teknisk rom		Teknisk rom	
Bod ved inngang		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Bod i leilighet 5C uten målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brann-/lydkrav til skillevegger og etasjeskille mot leiligheter. Det foreligger ingen brannteknisk dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		36		36			36
Uinnredet loftsrom		11		11		22	33
Vedbod ved inngang		4		4			4
SUM		51				22	73
SUM BRA	51						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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 to sokkelleiligheter	236	5
Garasje	0	51

Kommentar

Enebolig med to
sokkelleiligheter

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
Bod i leilighet 5C uten målverdig areal. Ca. areal: 5m²

Garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal på loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kjersti Nord-Baade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	893		0	1506.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Torleivs veg 5A,5B og 5C

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Silje Nord-Baade
1/2 Hjemmelshaver: Kjersti Nord-Baade

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bryggeriberget i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og stor balkong orientert mot vest.
Kort vei til skoler, barnehage og kjøpesenter.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Skrånende tomt mot vest. Dels naturtomt.
Belagt med belegningsstein ved inngang.
Gruset innkjøring og parkering.
Skråning med store steiner.
Belagt med heller rundt deler av huset.
Tomten var delvis dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelovergang

År

2019

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ1031>

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.	
1211250071	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Nord-Baade	Kjersti Nord-Baade
Gateadresse	
St. Torleivs veg 5A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2413
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	32344017

Document reference: 1211250071

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1211250071

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort råloft om til 3 soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Entreprenør søkte og fikk godkjent av kommunen

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: 1211250071

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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: 1211250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje NordBaade	b6bf2e89669df72bee75f91 622d12d2ad2e2963e	26.03.2025 09:25:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti NordBaade	9142ebe45250e6cc753d48 4bebaab2b0835bdcc1	11.03.2025 16:33:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250071

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

Nabolagsprofil

St. Torleivs veg 5A - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Legesenteret Linje 805	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	22 min 2 km
Elverum videregående skole 800 elever	14 min 1.3 km
Terningen Arena	9 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	15 min
---------------------------	--------

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

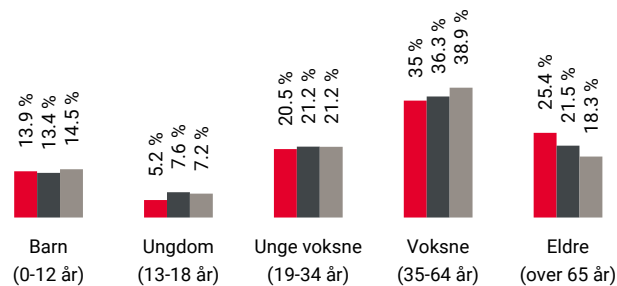
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øverleiret/Bryggeriberget	1 335	765
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	12 min 1.1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	13 min 1.2 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	10 min 0.9 km
Meny Elverum	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽ J nygaardsvoldv. ball-løkke	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Frydenlund skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Family Sports Club Elverum	11 min	🚶
🚴 Feel24 Elverum	16 min	🚶

Boligmasse



57% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
17% annet

«Rolig, trygt og etablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

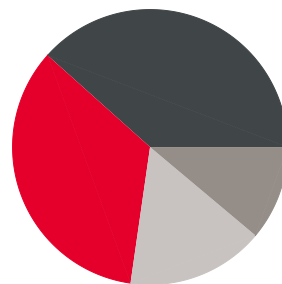
13 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
11% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



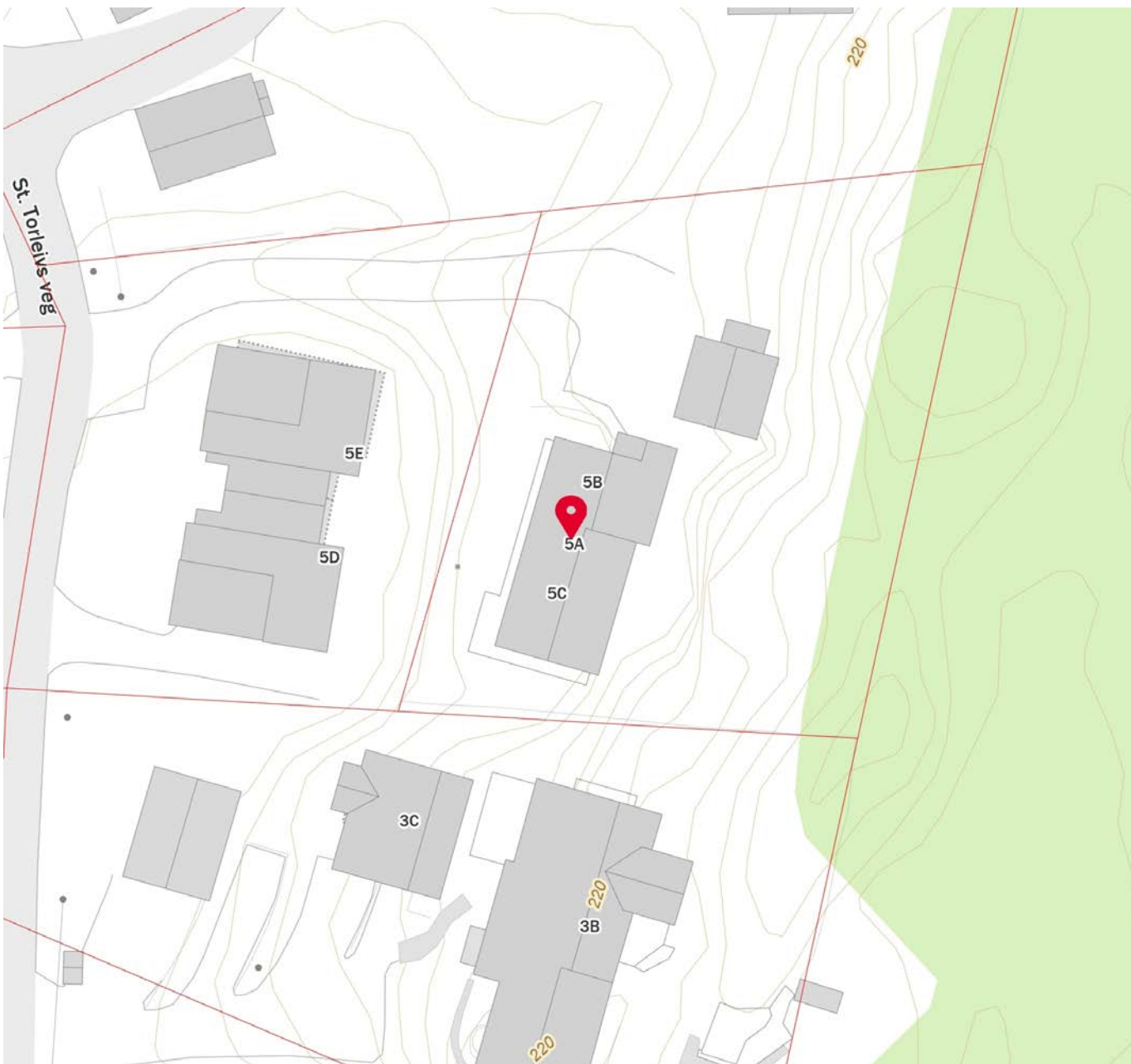
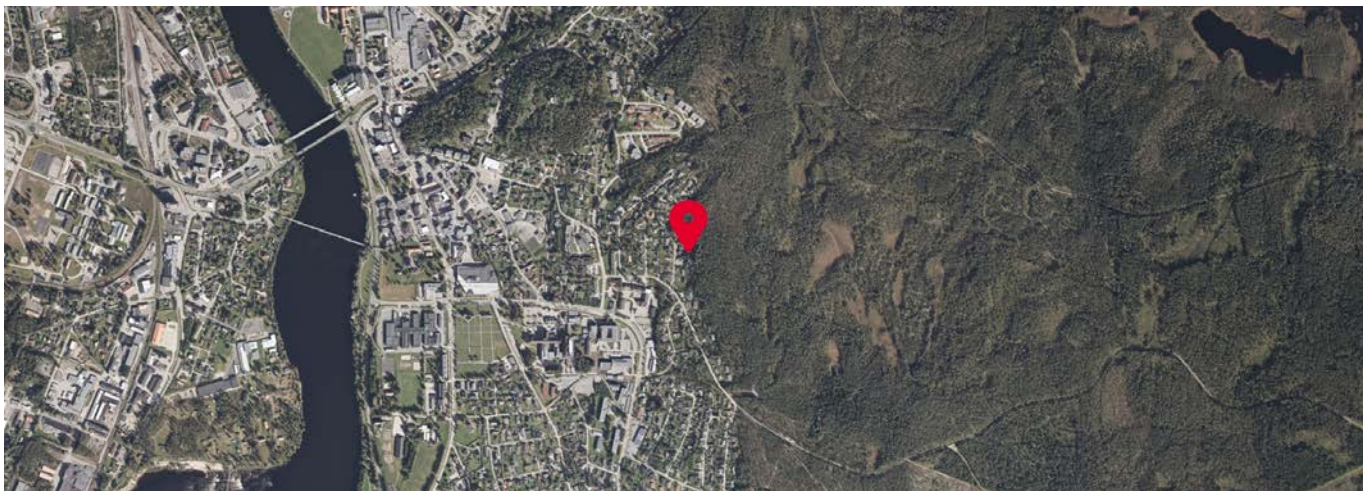
0%

50%

Øverleiret/Bryggeriberget
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: St. Torleivs veg 5 A, B og C
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre