



aktiv.

Solørvegen 364, 2407 ELVERUM

**Stor, solrik og skjermet eiendom med landlig utsyn. Hyggelig enebolig over to plan med innredet leilighet i underetasjen**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500  
**E-post** espen.strom@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Elverum**  
Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 673 890,-  
**Selger:** Martha Cecilia Aase

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**P-rom/BRA** 158/158 kvm  
**Tomtstr.:** 1992.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 58  
**Oppdragsnr.:** 1211230191

# Ditt nye hjem?

Stor, solrik og skjermet eiendom med en tomt på rett i underkant av 2 mål. Eiendommen er bebygd med enebolig over to plan med innredet leilighet i underetasjen, uthus med inntilbygget carport og en garasje. Stor inngjerdet hage opparbeidet med plen og variert beplantning. Boligen har store solrike terrasser i begge etasjer. Hoveddelen inneholder 2 soverom og 2 badrom. Leiligheten er utleid for kr 6500,-/mnd + strøm som gir gode skattefrie leieinntekter. Vi gjør oppmerksom på at den ikke er godkjent i kommunen.

Eiendommen ligger i et hyggelig område på den sydlige delen av Hanstad. Her bor du solrikt med utearealer mot sydvest, med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark. Kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker med post-i-butikk. Ca. 3,4km til Elverum sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	85



# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA 158kvm

P-rom 158kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1992.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 992,7m<sup>2</sup>. Svakt hellende tomt mot sørvest. Opparbeidet med plen og variert beplantning. Innhegnet med gjerde. Montert støyvegg i 2020. Gruset innkjøring og parkering.

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 i et hyggelig område på den sydlige delen av Hanstad. Her bor du solrikt med utearealer mot sydvest, med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark. Kort avstand til barne- og ungdomsskole (ungdomsskolen vil fra høsten 2023 flyttes til Elverum ungdomsskole), barnehage, samt dagligvarebutikker med post-i-butikk. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark.

Det er ca. 3,4 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud, samt byliv med kjøpesentre, forretninger, caféer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller mm. Bybussen stopper like ved eiendommen og denne fører deg til de øvrige bydeler, samt til Skysstasjonen og Terningen Arena. Nærmeste bussholdeplass er ca. 200 meter fra eiendommen.

Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svarholtet med turstier og

skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort veg ned til Glomma med fiske- og bademuligheter. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder. Museene arrangerer en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året for familien hvor den mest kjente er Jakt- og fiskedagene i august.

## **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1948.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot sørøst og nordøst. Utført i 2022.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Tilbygget del med entré: undamentert på lettklinkerblokker. Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter. Påse att kondensvann fra varmpumpe ledes vekk fra huset.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Isbordbeslag.

Boligytttervegger antatt i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Antatt tilleggisolert utvendig med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018 med to strøk.

Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling tilleggisolert med blåseull. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2010. 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. 1.etasje: Malt ytterdør. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue i 1.etasje: Understøttet med tresøyler. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 32 m2.

Veranda ved inngang til underetasje: Fundamentert på støpte pilarer. Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegger. Himling med profilerte takplater. Areal på ca. 27 m2.

Terrasse ved inngang. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 8 m2 ved inngang.

Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved inngang. Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til veranda ved inngang til underetasje. Utvendig impregnert tretrapp. Adkomst til terrasse ved stue.

Bod ved inngang:

Yttervegg kledd med liggende panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp. Plassbygget ytterdør.

Uthus med carport - Ukjent byggeår, tilbygget med carport i ca. 2018.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring. Kun deler er besiktiget. Takrenne er ikke påkoblet nedløp på baksiden.

Utvendig: Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag.

Innvendig: Gulvflater med terrassebord. Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lys og strøm. Plassbygget ytterdører.

Inntilbygget carport: Gruset gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med fiberduk.

Garasje - Ukjent byggeår.

Asfaltert gulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd med bølgeblekkplater.

Tretakkonstruksjoner. Ikke etablert undertak. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. Eldre vippeport.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Rust på snøfangere.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/sotskjolder i undertak ved pipe. Ikke etablert lufting ved raft.
- \* Utvendig > Dører: Terrassedør har behov for justering.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Konstruksjonene har skjevheter.
- \* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist fuktskjolder i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- \* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \* Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom: Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.
- \* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.
- \* Tomteforhold > Terrengforhold: Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/ huset. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

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

- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Enkelte vridde panelbord. Noe malingsavflassing.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- \* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom: Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det målt litt fuktvariasjoner. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
- \* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom: Vindu og innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu/innerdør. Det er påvist fuktskjolder i himling. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett. Ujevne fuger. Flisene er ikke lagt fagmessig.
- \* Våtrom > Ventilasjon > Bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- \* Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken: Blandebatteri er dårlig festet.

- \* Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken: Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg. Skade i benkeplate.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré. Kursene er merket. Åpent ledningsnett.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett. Hovedsikring, 40 A.
- \* Tomteforhold > Drenering: Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Det er påvist råteskade i terrassebord.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Skjevheter i gulv og komponenter.
- \* Utvendig > Utvendige trapper - 3: Det er ikke montert rekkverk. Skjevheter i trapp.
- \* Utvendig > Andre utvendige forhold: Takpapp er kun provisorisk tettet mot yttervegg. Fare for fukt. Takpapp er dårlig festet. Fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.
- \* Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Skade i våtromsplater. Manglende silikon i plateskjøt. Hull i himlingsplate
- \* Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- \* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat fra 2011. Montert røykvarsler.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2: Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Bjelkelag ligger stedvis ikke ann på lettklinkerblokker. Skjevheter og avskalinger i fundamentene.

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:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært Flagsrad AS fant sprekk i kloakkrør mars 2017. Nye rør fram til kjeller soverom og strømpe resten. Sluk vaskerom byttet. vannledning inn til hus



2017 oppdaget vann inn i murvegg under trappa/påbygget. Vannledning fikset av Storebrand.

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

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

Beskrivelse: BADEMILJØ Ing Øyvind Pedersen As Svensgaard installasjon AS Privat snekker gulv og vegger.

Arbeid utført av: Bademiljø/svensgaard.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny sluk på vaskerom, avretta og nytt belegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Toalett i leilighet 2017/2018.

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

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

Beskrivelse: BADEMILJØ Ing Øyvind Pedersen As og Flagstad skiftet rør 2017/2018 Gulvet og plater satt opp av privat snekker. Forsikringssak.

Arbeid utført av: Bademiljø/Flagstad AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fult i kjeller ny drenering 2022 på ene vegg utside vegg av soverom leilighet Dem andre var gjort av tidligere eier. Arbeid utført av Sennerud.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: utført av tidligere eier Karlsen tak og blikk. Er sjekket for fukt i takplate i gang av storbrann skadeoppgjør ett av dem første årene eg bodde ikke funnet noe fukt der når dem målte. Ble målt samtidig som det var lekkasje rundt pipen ble lagt på nytt «beslag» av Elverum takservice. Brukt Storebrand i saken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i støpen i stuegulv i leiligheten. Skjevt gulv i stue i leilighet samt vaskerom til hørende oppe Vaskerom er lagt ny støp og avretta , lagt ny støp, avretting ved restaurering i 2017/2018.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Overflate fuktskade med noe råte på utleie leilighet trolig drenering. Soverom totalrenovert, alt fuktig ble kassert i januar 2022 Snekker Pedersen og bygg Elektriske Svenggaard as Dekket av Storebrand Drenering Sennerud graveservice.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Varmepumpe 15.07.2014 Nytt sikringssskap i leilighet, ny sikring til varmpumpe, varmtvannsbereder arbeid utført fra 2011-dagens dato.  
Arbeid utført av: Svenggaard, Hedmark rehabservice.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Svenggaard har kontrollert det dem har montert langsetter.

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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Plater, støpt gulv bad, vaskerom privat snekker.

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

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

Beskrivelse: Privat snekker satt opp carport.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leilighet i sokkel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Støyveggen satt opp av Elverum hus 2019 Støyvoll av Simen Kvissel gravefirma  
Etterisolert loft 30 cm Knauf 31.10.2019 isoteks miljø.

## **Innhold**

Enebolig over to plan med innredet leilighet i underetasjen.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse, to soverom og badrom.  
Underetasje: Trapperom og bad/vaskerom.

Innredet leilighet på ca. 54m<sup>2</sup> med adkomst via stor terrasse på bakkeplan.  
Leiligheten inneholder: Entré/kjøkken/stue, soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen er også bebygd med et uthus på ca. 23m<sup>2</sup> med inntilbygget carport på ca. 21m<sup>2</sup>, samt en frittstående garasje på ca. 9m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1948.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering:

Ukjent byggeår: Tilbygg med entré mot nordøst.

2010: Modernisering av bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2011. Utført av: firma. Kilde: Tidligere salgsprospekt.

2017: Modernisering av bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

2017: Modernisering av bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

Uthus med carport - Ukjent byggeår, tilbygget med carport i ca. 2018.

Bygget har gjennomgående lav standard. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Garasje - Ukjent byggeår.

Bygget har gjennomgående lav standard. Vedlikehold er greit ivaretatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **VELKOMMEN INN!**

Du ønskes velkommen inn i en lys og fin entré med plass til sko og yttertøy. Entréen har enstavs laminat på gulv og panel på veggene malt i en innbydende farge.

### **STUE**

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom. God standard med pen enstavs laminat på gulv og overflater malt i en fin og varm farge. Beliggenheten på hjørnet med store vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for et fint lysinnslipp, samtidig som det ikke er innsyn og landlig utsyn. Alle vinduene i boligen var nye i 2010, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også luft-til-luft varmepumpe montert i 2014 som sørger for en god og jevn varme. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord om ønskelig.

#### TERRASSE

Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 32m<sup>2</sup>. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, beiset- malt rekkverk og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov. Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold. Her sitte du høyt og solrikt med fritt og landlig utsyn.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. På kjøkkenet har du plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom. Kjøkkeninnredning med nyere skapdører, benkeplate og kum. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende komfyr, oppvaskmaskin og vegghengt kjøkkenventilator.

#### SOVEROM 1

Soverom 1 er et lyst og innbydende soverom av god størrelse. Soverommet ligger på hjørnet av huset med store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for masse lys. Overflatene er malt i en fin og behagelig mørk blåfarge. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og rikelig med oppbevaringsplass i flere garderobeskap.

#### SOVEROM 2

Det andre soverommet er også et innbydende rom av god størrelse. Dette rommet er malt i en fin og behagelig mørk grønnfarge. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og god oppbevaringsplass i garderobeskap.

#### BADEROM 1. ETASJE

Baderommet i 1. etasje er et lyst og tidløst baderom som i følge tidligere salgsprospekt ble pusset opp i 2010. Baderommet har mørke fliser på gulv og overflater med lyse baderomsplater og del med fliser. Baderommet er utstyrt med servantskap, speil med belysning, vegghengt skap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

#### BAD / VASKEROM UNDERETASJE

Boligen har også et stort og lyst bad/vaskerom i underetasjen som ble pusset opp i ca. 2017. Baderommet har grått våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og elektrisk styrt vifte. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant og vegghengt speilskap over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og vegghengt toalett. Store skyvedører med speildører deler av baderommet med egen vaskesone bak. Her har du plass og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

## LEILIGHET

Boligen er innredet med en leilighet på ca. 54m<sup>2</sup> i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 6 500,- + strøm, som gir en årlig skattefri leieinntekt på kr. 78 000,-.

Leiligheten har egen inngang via en stor og overbygget terrasse på ca. 27m<sup>2</sup>. Når du entrer leiligheten kommer du inn i et stort og lyst oppholdsrom med vinylklist fra 2022 på gulv med gulvvarme og overflater malt i en fin lys farge. Store vindusflater med ekstra brede vinduskarmer. I stuen har du også en hyggelig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Pipeløpet er dekorert med fasadeskifer.

Kjøkkeninnredning i åpen løsning med stuen med varierende alder og bruksslitasje. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og kitchenboard i benkeryggen.

Leiligheten har også et lyst soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.

Baderommet i leiligheten ble pusset opp i ca. 2017 og har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og elektrisk styrt vifte. Baderommet er utstyrt med servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

### **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**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Diverse**

Feiing ble utført siste gang den 14.07.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 23.11.2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.



Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2032.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen i 1. etasje og stuen i underetasjen. Luft-til-luft varmepumpe montert på vegg i stuen i 1. etasje i 2014. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i de fleste gulv i underetasjen.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 23 258

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 23 258,20,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

\* Vann arealberegnet (grunnlag: 96 kvm): Kr. 3 187,20,-

\* Kloakk arealberegnet (grunnlag: 96 kvm): Kr. 4 638,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 10 269,-

\* Renovasjon: Kr. 4 514,-

\* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 945 461

#### **Formuesverdi primær år**

2021

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 403 660

#### **Formuesverdi sekundær år**

2021

#### **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 34, bruksnummer 58 i Elverum kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Erklæring/avtale, tinglyst den 04.03.1969 - Dokumentnr: 1060. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for riving/nybygg garasje i 2020.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller uthuset med inntilbygget carport.

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 ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) hvor landbruk dominerer. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

#### **Adgang til utleie**

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

Salgsobjektet er i dag innredet med en leilighet i underetasjen med egen inngang. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlig leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Månedlige leieinntekter utgjør kr. 6 500,- + strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. 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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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. Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

#### **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.

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

### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

83 890,- (Omkostninger totalt)

2 673 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 85 390

#### **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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 11.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

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

### **Salgsoppgavedato**

05.11.2024



Velkommen til Hanstad og Solørvegen 364!



Stor, solrik og skjermet eiendom med en tomt på rett i underkant av 2 mål. Eiendommen er bebygd med enebolig over to plan med innredet leilighet i underetasjen, uthus med inntilbygget carport og en garasje.





Du ønskes velkommen inn i en lys og fin entré med plass til sko og yttertøy. Entréen har enstavs laminat på gulv og panel på veggene malt i en innbydende farge.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og hyggelig rom. God standard med pen enstavs laminat på gulv og overflater malt i en fin og varm farge.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Det er også luft-til-luft varmepumpe montert i 2014 som sørger for en god og jevn varme.





Beliggenheten på hjørnet med store vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for et fint lysinnslipp, samtidig som det ikke er innsyn og landlig utsyn. Alle vinduene i boligen var nye i 2010, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.





Stuen er romslig med plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et spisebord om ønskelig.

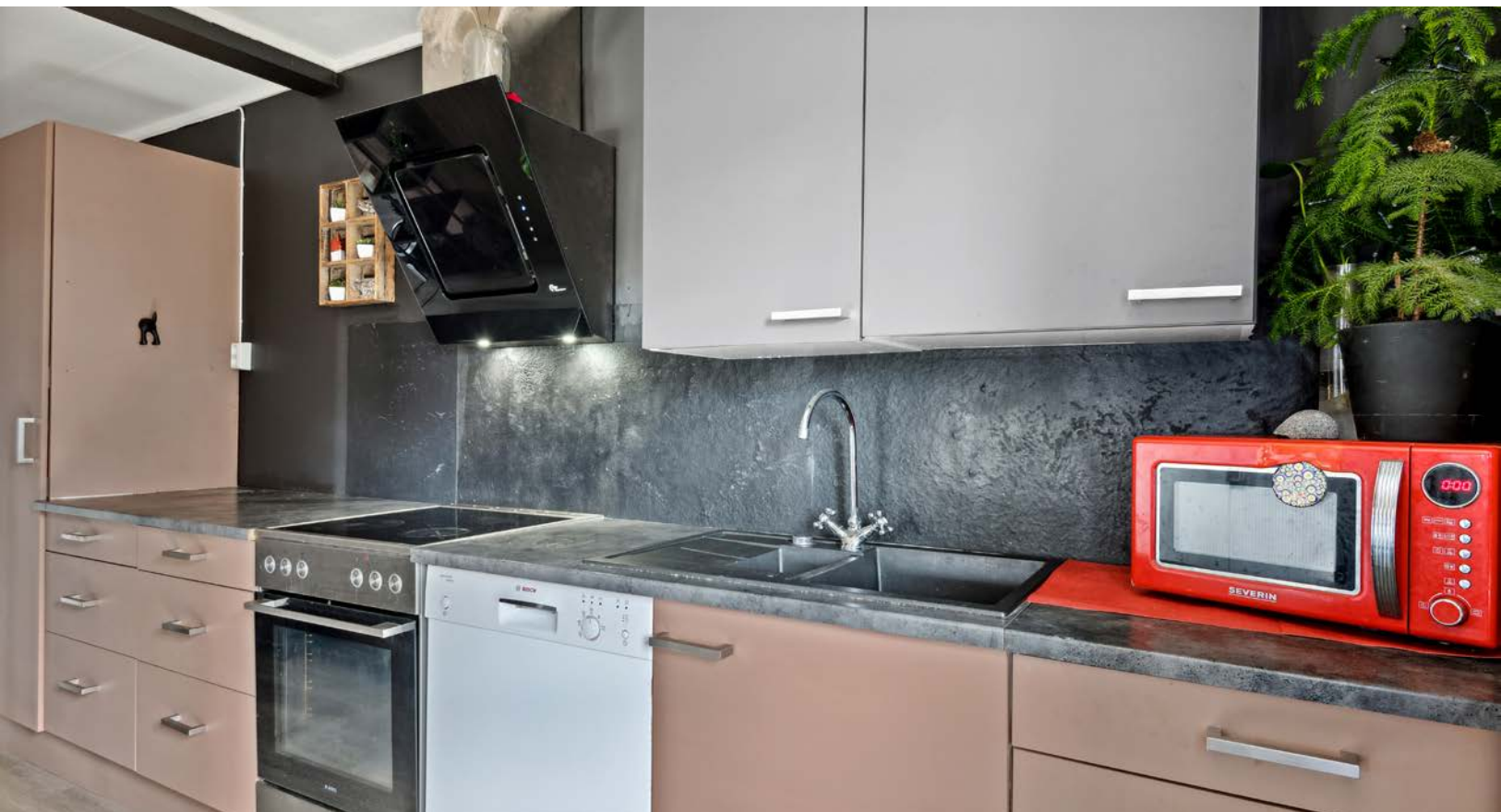


Åpen løsning mot kjøkken.





Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen. På kjøkkenet har du plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende komfyr, oppvaskmaskin og vegghengt kjøkkenventilator.





Kjøkkeninnredning med nyere skapdører, benkeplate og kum.









Fra stuen har du utgang til en stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 32m<sup>2</sup>. Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv, beiset- malt rekkverk og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Beliggenheten mot sydvest sørger for gode solforhold. Her sitte du høyt og solrikt med fritt og landlig utsyn.





Soverom 1 er et lyst og innbydende soverom av god størrelse. Soverommet ligger på hjørnet av huset med store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for masse lys. Overflatene er malt i en fin og behagelig mørk blåfarge.



Det andre soverommet er også et innbydende rom av god størrelse. Dette rommet er malt i en fin og behagelig mørk grønnfarge. På soverommet har du plass til seng, kontorpult og god oppbevaringsplass i garderobeskap.





Baderommet i 1. etasje er et lyst og tidløst baderom som i følge tidligere salgsprospekt ble pusset opp i 2010. Baderommet har mørke fliser på gulv og overflater med lyse baderomsplater og del med fliser.



Boligen har også et stort og lyst bad/vaskerom i underetasjen som ble pusset opp i ca. 2017. Baderommet har grått våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og elektrisk styrt vifte.



Store skyvedører med speildører deler av baderommet med egen vaskesone bak. Her har du plass og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.





Boligen er innredet med en leilighet på ca. 54m<sup>2</sup> i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Leiligheten har egen inngang via en stor og overbygget terrasse på ca. 27m<sup>2</sup>.



Når du entrer leiligheten kommer du inn i et stort og lyst oppholdsrom med vinyllikk fra 2022 på gulv med gulvvarme og overflater malt i en fin lys farge.





Store vindusflater med ekstra brede vinduskarmer.



Kjøkkeninnredning i åpen løsning med stuen med varierende alder og bruksslitasje. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og kitchenboard i benkeryggen.





I stuen har du også en hyggelig vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Pipeløpet er dekorert med fasadeskifer.

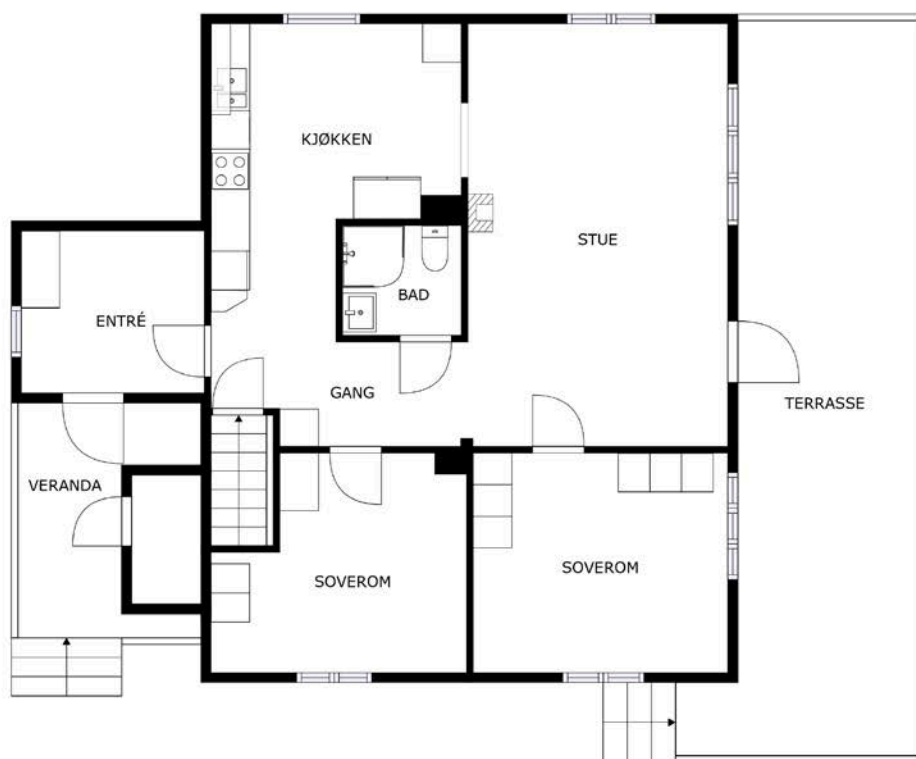


Leiligheten har også et lyst soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.

# Vedlegg

# Plantegning

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

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



# Plantegning

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**INVISIO**

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

# Tilstandsrapport

📍 Solørvegen 364, 2407 ELVERUM

🏠 ELVERUM kommune

# gnr. 34, bnr. 58

Areal (BRA): Enebolig 158 m<sup>2</sup>, Uthus med carport 23 m<sup>2</sup>, Garasje 9 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 28.05.2023

Oppdragsnr.: 14566-1418

Referansenummer: LK2238

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport  
28.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løvsøre 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).

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 - Byggeår: 1948

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder.  
Taket er besikket fra bakkeplan.

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

Boligyttervegger antatt i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Antatt tilleggsisolert utvendig med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling tilleggsisolert med blåseull.  
Loft besikket fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.  
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.  
1.etasje:  
Malt ytterdør. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue i 1.etasje:  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 32 m<sup>2</sup>.  
Veranda ved inngang til underetasje:  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med impregneret gulv, beiset- malt rekkverk og levegger.  
Himling med profilerte takplater.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.  
Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt

rekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup> ved inngang.

Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til terrasse ved inngang.  
Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til veranda ved inngang til underetasje.  
Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til terrasse ved stue.

Bod ved inngang:  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Pulttakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med takpapp.  
Plassbygget ytterdør.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg, fliser, eikeparkett og vinyklikk.

Lagt nytt vinyklikkgulv i stue/kjøkken. Utført i 2022.

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

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med folierte takessplater og malt MDF-takpanel.

Montert nye himlingsplater i underetasje. Utført i 2018.

Ingen synlige betonggulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

Murt teglpipe med luftkanal. Forblendet med fasadeskifer i stue (underetasje).

Peisovn i stue (underetasje).

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue (1.etasje).

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

En pipe er ikke i bruk. Avsluttet på loft.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2016, ingen anmerkninger.

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

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

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, uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp kjeller. Utført med malt rekkverk.

Malte laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det antas at det ikke er etablert fuktsperre under betonggulvet. Må påregne noe fukttopptrekk ifra grunnen.

Viktig å bruke varmekablene ved jevne mellomrom.

Varmekabler i badromsgulv.

Plastsluk.

Synlig vinylbelegg under klemring.

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

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med mdf-takpanel.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Eldre soisluk.

Bad med servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri og badromsinnredning.

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2010. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.

Overflater med badromsplater. Del med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Avløp under dusjkabinett er ikke besikttet.

Bad med servant, toalett, dusjkabinett og ettgrens blandebatteri.

Ventilasjon igjennom ventil til pipe. Naturlig avtrekk.

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

## Beskrivelse av eiendommen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med varierende alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, kitchenboard over kjøkkenbenk, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning med varierende alder og bruksslitasje. Nyere kum, benkeplate og skapdører. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, tapet i benkerygg, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, blandebatteri og to kompositt kummer. Kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner plassert på bad/vaskerom i underetasje. Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør. Fordelerstokker montert på bad/vaskerom i underetasje. Avløpsledninger av PVC. Kloakk antatt luftet over tak. Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme. Varmepumpe montert i 2014. Varmekabler i de fleste gulv i underetasje.

Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i underetasje. Ukjent volum. Nyere varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom i underetasje Ukjent volum.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett. Hovedsikring, 40 A. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré. Kursene er merket. Åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2011. Montert røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot sørøst og nordøst. Utført i 2022.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig. Tilbygget del med entré: Fundamentert på lettklinkerblokker. Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter. Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	54	54	0
Underetasje (Adkomst ifra 1.etasje til underetasje)	16	16	0
1.etasje	88	88	0
<b>Sum</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>0</b>
Uthus med carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	23	0	23
<b>Sum</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	9	0	9
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Uthus med carport

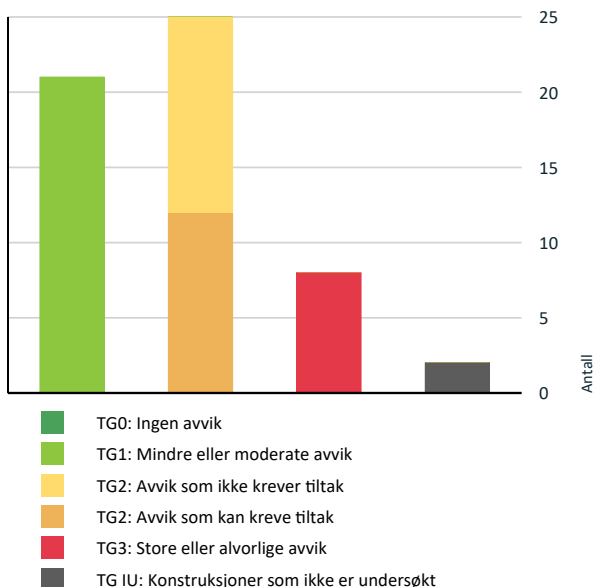
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

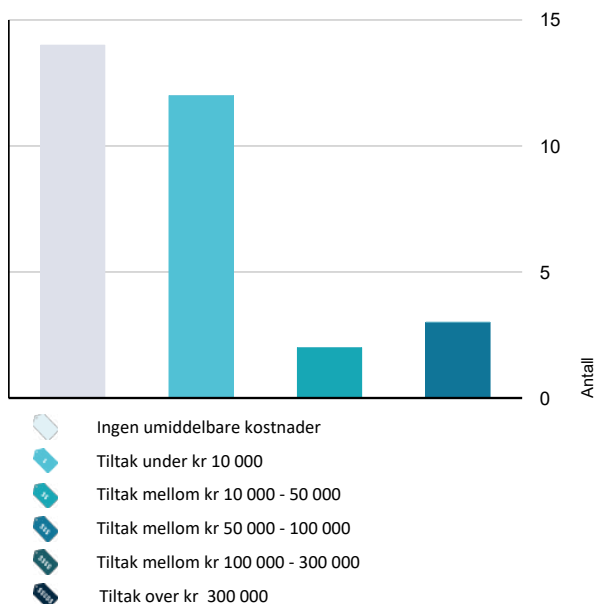
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Uthus/carport og garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i terrassebord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Skjevheter i gulv og komponenter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Utvendig > Utvendige trapper - 3

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter i trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takpapp er kun provisorisk tettet mot yttervegg.

Fare for fukt.

Takpapp er dårlig festet.

Fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skade i våtromsplater.

Manglende silikon i plateskjøt.

Hull i himlingsplate.



# Sammendrag av boligens tilstand



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



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

Branntlukningsapparat fra 2011.  
Montert røykvarsler.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Bjelkelag ligger stedvis ikke ann på lettklinkerblokker. Skjevheter og avskalinger i fundamentene.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

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



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

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



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte vridde panelbord. Noe malingsavflassing.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.  
Ved befaring ble det registrert noe utslag nederst på baderomsplatene.  
Ettersom veggene er foret ut innvendig med lufting mellom stendere og kjellervegg så er sannsynligheten for fuktproblem liten. Fuktindikatoren registrerer utslag på metaller, avløpsrør og vannrør som er mest sannsynlig grunnen til utslaget.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu/innerdør.  
Det er påvist fuktskjolder i himling. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.  
Ujevne fuger. Flisene er ikke lagt fagmessig.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er dårlig festet.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.  
Skade i benkeplate.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.



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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.  
Kursene er merket.  
Åpent og skjult ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:  
Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Rust på snøfangere.



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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist fuktskjolder/sotskjolder i undertak ved pipe.  
Ikke etablert lufting ved raft.



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

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



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

Konstruksjonene har skjevheter.



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

Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist fuktskjolder i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

Det er påvist andre avvik:  
Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Rustskader i sluk.



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

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



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

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.



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

Det er påvist andre avvik:  
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.
2010	Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2011. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.
2017	Modernisering	Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med entré mot nordøst. Ukjent byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Rust på snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger antatt i bindingsverk, antatt isolert med flis -og/eller mineralull. Antatt tilleggisolert utvendig med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2018 med to strøk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Enkelte vridde panelbord. Noe malingsavflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling tilleggsisolert med blåseull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder/sotskjolder i undertak ved pipe.  
Ikke etablert lufting ved raft.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Vinduer

TG 1

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2010.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2010      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 2

Underetasje:  
Malt ytterdør med glassfelt.  
1.etasje:  
Malt ytterdør. Montert kodelås.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Veranda ved inngang til underetasje:  
Fundamentert på støpte pilarer.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegger.  
Himling med profilerte takplater.  
Areal på ca. 27 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

TG 3

Terrasse ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup> ved inngang.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Adkomst til terrasse fra stue i 1.etasje:  
Understøttet med tresøyler.  
Utført med impregneret gulv og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 32 m<sup>2</sup>.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
  - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Skjevheter i gulv og komponenter.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Beslag må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper - 3

TG 3

Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til terrasse ved stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Utvendige trapper

TG 1

Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til terrasse ved inngang.

## Utvendige trapper - 2

TG 1

Utvendig impregneret tretrapp. Adkomst til veranda ved inngang til underetasje.

## Andre utvendige forhold

TG 3

Bod ved inngang:  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Pulttakkonstruksjon.  
Takflatene er dekket med takpapp.  
Plassbygget ytterdør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takpapp er kun provisorisk tettet mot yttervegg. Fare for fukt.  
Takpapp er dårlig festet.  
Fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater - 2

TG 2

Himlinger med folierte takessplater og malt MDF-takpanel.  
Montert nye himlingsplater i underetasje. Utført i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i entré. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Overflater

TG 1

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg, fliser, eikeparkett og vinylklikk.

Lagt nytt vinylklikkgulv i stue/kjøkken. Utført i 2022.

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

Malt div.overflater i 2022.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Ingen synlige betonggulv i kjeller.

Eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull.

## Radon

TG 2

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Det er utført tiltak: Montert miniventilasjon i underetasje for å redusere eventuelt radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

TG 2

Murt teglpipe med luftekanal. Forblendet med fasadeskifer i stue (underetasje).

Peisovn i stue (underetasje).

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Peisovn i stue (1.etasje).

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

En pipe er ikke i bruk. Avsluttet på loft.

Eier opplyser:

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2016, ingen anmerkninger.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 1

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.  
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



## Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp kjeller. Utført med malt rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 1

Malte laminerte innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE (ADKOMST IFRA 1.ETASJE TIL UNDERETASJE)

#### Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Ved befaring ble det registrert noe utslag nederst på baderomsplatene.

Ettersom veggene er foret ut innvendig med lufting mellom stendere og kjellervegg så er sannsynligheten for fuktproblem liten.

Fuktindikatoren registrerer utslag på metaller, avløpsrør og vannrør som er mest sannsynlig grunnen til utslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Det antas at det ikke er etablert fuktsperre under betonggulvet. Må påregne noe fuktopptrekk ifra grunnen.

Viktig å bruke varmekablene ved jevne mellomrom.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

Synlig vinylbelegg under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/vaskerom med servant, skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2017. Utført av: firma/faglært. Kilde: eiers opplysning.  
Ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med våtromsplater.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med mdf-takpanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu og innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu/innerdør.

Det er påvist fuktskjolder i himling. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu og innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med våtromsbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Eldre soilsluk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må skiftes.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, ettgreps blandedbatteri og baderomsinnredning.

## Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.

### Vurdering av avvik:

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2010. Utført av: firma. Kilde: tidligere salgsprospekt.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 3

Overflater med baderomsplater. Del med fliser.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.



### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skade i våtromsplater.  
Manglende silikon i plateskjøt.  
Hull i himlingsplate.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvflater med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.  
Ujevne fuger. Flisene er ikke lagt fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Avløp under dusjkabinett er ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett, dusjkabinett og ettgreps blandebatteri.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon igjennom ventil til pipe. Naturlig avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,  
kitchenboard over kjøkkenbenk, glatte fronter, opplegg for  
oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blandebatteri er dårlig festet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Innredning med varierende alder og bruksslitasje.  
Nyere benkeplate og skapdører.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, tapet i benkerygg, glatte fronter, opplegg for oppvaskmaskin, blandebatteri og to kompositt kummer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.  
Skade i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Stoppekraner plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Fordelerstokker montert på bad/vaskerom i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av PVC.  
Kloakk antatt luftet over tak.

### Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2014.  
Varmekabler i de fleste gulv i underetasje.



### Varmtvannstank - 2

TG 1

Nyere varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Ukjent volum.

### Varmtvannstank

TG 1

Nyere varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom i underetasje.  
Ukjent volum.



### Elektrisk anlegg - 2

TG 2

# 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 entré.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

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

**Nei**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent alder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ikke fremlagt samsvarserklæring på når anlegget var nytt. Opplegg stikk på soverom. Utført i 2018. Fremlagt samsvarserklæring. Opplegg div.stikk. Utført i 2016. Opplegg stikk på kjøkken og stue. Lagt om ledning til dimmer på stue. Lagt opp utelampe på garasje, samt byttet stikk inne i garasje. Utført i 2016. Fremlagt samsvarserklæring.**

**Festet kabel på soverom etter vannskade. Utført i 2023**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Skiftet lys armatur på bad. Utført i 2023**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Skifte en lyskaster, opplegg 1 ny lyskaster. Utført i 2019**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

**Opplegg 2 stk. stikk. Utført i 2019.**

**Fremlagt samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## Elektrisk anlegg

TO 2

*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 underetasje.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Hovedsikring, 40 A.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Eier opplyser: Automatsikringer fra ca.2014 i underetasje.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det 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**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat fra 2011.  
Montert 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 elve- og bekkeavsetning.

## Drenering

TG 2

Fuktsikring med grunnmursplast.

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

Eier opplyser:

Ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot sørøst og nordøst. Utført i 2022.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er stedvis ikke festet i toppen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Grunnmur og fundamenter - 2

TG 3

Tilbygget del med entré:

Fundamentert på lettklinkerblokker. Fundamentene er besiktiget ifra åpning under yttervegg, begrenset besiktigelse muligheter.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen.

Bjelkelag ligger stedvis ikke ann på lettklinkerblokker. Skjevheter og avskalinger i fundamentene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Terrengforhold

TG 2

Påse att kondensvann fra varmpumpe ledes vekk fra huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas terrengjusteringer.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus med carport

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Plassbygget ytterdører.

Utvendig:

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Inntilbygget carport:

Gruset gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med fiberduk.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring. Kun deler er besiktiget.

Takrenne er ikke påkoblet nedløp på baksiden.

**Tilbygg / modernisering**

År	Byggetype	Beskrivelse
2018	Tilbygg	Tilbygget med carport. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.

## Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Asfaltert gulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Yttervegg kledd med bølgeblekkplater.

Tretakkonstruksjoner. Ikke etablert undertak.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Eldre vippeport.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Underetasje	54	54	0		Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	
Underetasje (Adkomst ifra 1.etasje til underetasje)	16	16	0		Trapperom , Bad/vaskerom	
1.etasje	88	88	0		Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	
<b>Sum</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>0</b>			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Inntilbygget bod uten målverdig areal. Ca. areal: 2 m<sup>2</sup>.

### 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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus med carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1.etasje	23	0	23			Lagerbod, Lagerbod 2
<b>Sum</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 21 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet





### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	9	0	9		Garasje
<b>Sum</b>	9	0	9		

### 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke 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:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2023	Erik Sørli Martha Cecilia Aase	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	34	58		0	1992.7 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Solørvegen 364, 2407 Elverum

### Hjemmelshaver

Aase Martha Cecilia

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med uteareal og terrasse orientert mot sørvest.  
Elverum sentrum ca. 3,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot sørvest.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Innhegnet med gjerde.  
Montert støyvegg i 2020.  
Gruset innkjøring og parkering.

## Siste hjemmelovergang

### År

2013

## Forsikring

**Selskap**

Storebrand Forsikring

**Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/LK2238>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230191	
<b>Selger 1 navn</b>	
Martha Cecilia Aase	
<b>Gateadresse</b>	
Solørvegen 364	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2013
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211230191

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

Beskrivelse

Det har vært Flagsrad AS fant sprekk i kloakkrør mars 2017. Nye rør fram til kjeller soverom og strømppe resten. Sluk vaskerom byttet. vannledning inn til hus 2017 oppdaget vann inn i murvegg under trappa/påbygget. Vannledning fikset av Storebrand

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

BADEMILJØ Ing Øyvind Pedersen As Svensgaard installasjon AS Privat snekker gulv og vegger

Arbeid utført av

Bademiljø/svensgaard

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny sluk på vaskerom, avretta og nytt beleg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Toalett i leilighet 2017/2018

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

BADEMILJØ Ing Øyvind Pedersen As og Flagstad skiftet rør 2017/2018 Gulvet og plater satt opp av privat snekker Forsikrings sak

Arbeid utført av

Bademiljø/Flagstad AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fult i kjeller ny drenering 2022 på ene veggen utside vegg av soverom leilighet Dem andre var gjort av tidligere eier. Arbeid utført av Sennerud

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

Nei  Ja

Beskrivelse

utført av tidligere eier Karlsen tak og blikk. Er sjekket for fukt i takplate i gang av storbrann skadeoppgjør ett av dem første årene eg bodde ikke funnet noe fukt der når dem målte. Ble målt samtidig som det var lekkasje rundt pipen ble lagt på nytt «beslag» av Elverum takservice. Brukt Storebrand i saken

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

Beskrivelse

Sprekk i støpen i stuegulv i leiligheten. Skjevt gulv i stue i leilighet samt vaskerom til hørende oppe Vaskerom er lagt ny støp og avretta , lagt ny støp, avretting ved restaurering i 2017/2018

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Overflate fuktskade med noe råte på utleie leilighet trolig drenering. Soverom totalrenovert, alt fuktig ble kassert i januar 2022 Snekker Pedersen og bygg Elektriske Svensgaard as Dekket av Storebrand Drenering Sennerud graveservice

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

Nei  Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Varmepumpe 15.07.2014 Nytt sikringsskap i leilighet, ny sikring til varmepumpe, varmtvannsbereider arbeid utført fra 2011-dagens dato
- Arbeid utført av  Svensgaard, Hedmark rehabservice
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Svensgaard har kontrollert det dem har montert langsetter
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Plater, støpt gulv bad, vaskerom privat snekker
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Privat snekker satt opp carport
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Leilighet i sokkel
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 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



## Tilleggs kommentar

Støyveggen satt opp av Elverum hus 2019 Støyvoll av Simen Kvissel gravefirma Etterisolert loft 30 cm Knauf 31.10.2019 isoteks miljø

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martha Aase	b0a07a3960e1bff549bf23e 0a77562592821aafd	20.04.2023 22:29:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230191

- 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>

# Solørvegen 364

Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sandgata Linje 105, 769, 825, 826	3 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

## Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	7 min 4.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 3 km
Terningen Arena	7 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

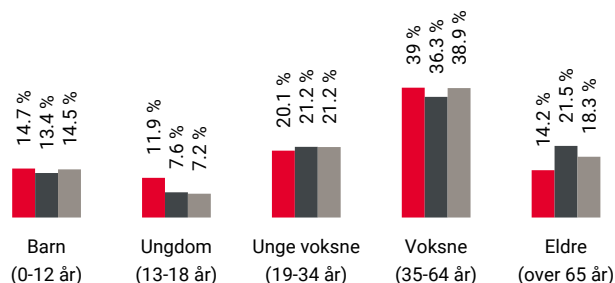
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solkroken barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.1 km
Sorenskrivergården barnehage (0-5 år) 73 barn	3 min 2.5 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (1-5 ... 71 barn	4 min 2.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km
Kiwi Hanstad PostNord	17 min 1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



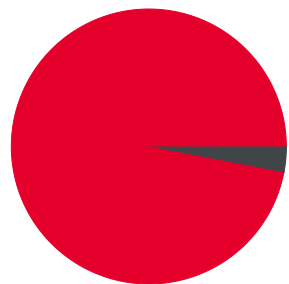
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

	Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	11 min	0.8 km
	Hanstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min	1.2 km
	Family Sports Club Elverum	6 min	
	Sprek365 Elverum	6 min	

## Boligmasse



■ 97% enebolig  
■ 3% annet

«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

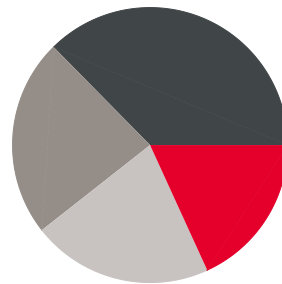
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	5 min
	Boots apotek Kremmertorget	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 23% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

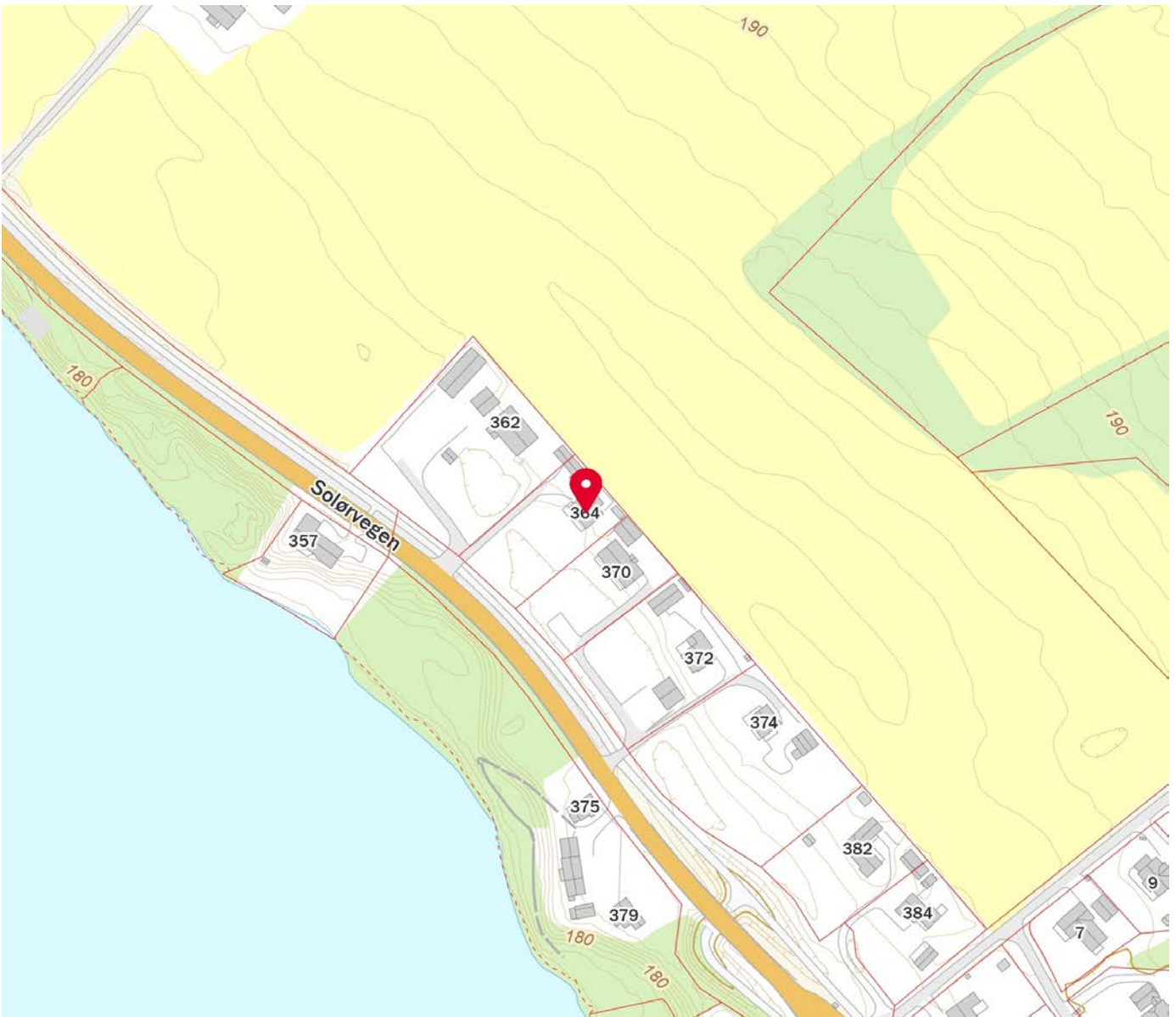
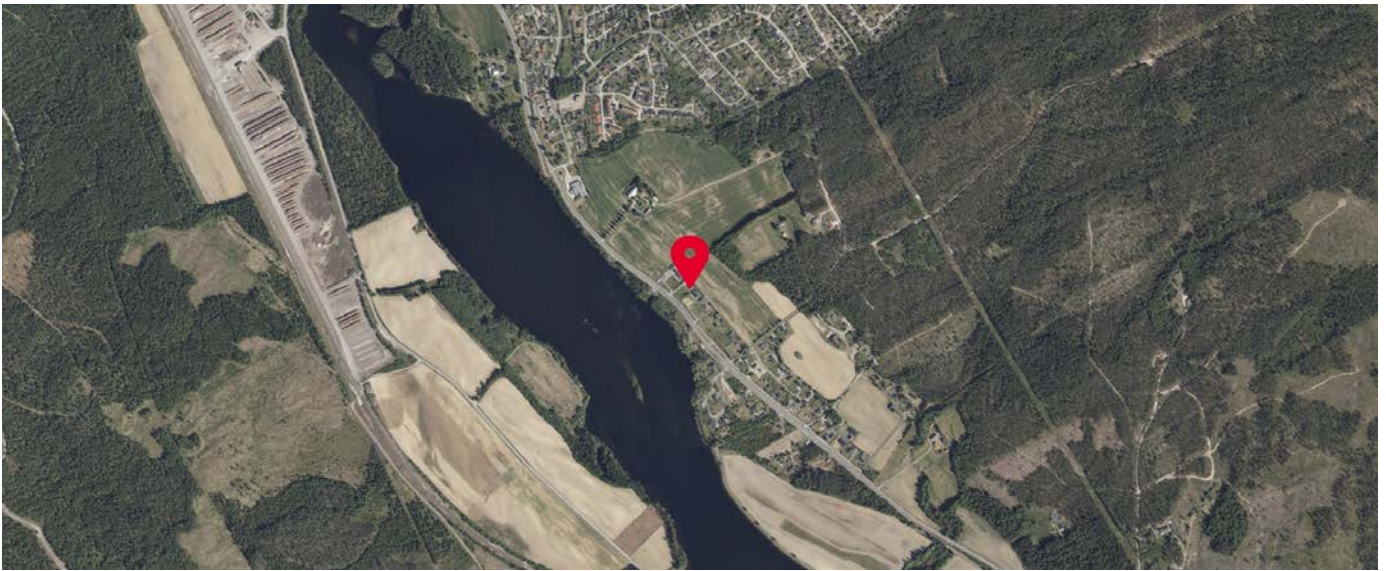
■ Hanstad syd  
■ Elverum  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Solørvegen 364  
2407 ELVERUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Espen StrømTelefon: 415 60 500  
E-post: espen.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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