

Trygve Lies veg 1, 2414 ELVERUM

Stor og koselig eiendom med gode solforhold. Velholdt enebolig med innholdsrik planløsning. Dobbelgarasje. Bergvarme!



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Brede Nerموen
Oddrun Nerموen Friestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 261/320 kvm
Tomtstr.: 1657.9 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 551
Oppdragsnr.: 1211260021

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trygve Lies veg 1!

En stor og koselig eiendom på ca. 1 658m² som er bebygd med velholdt enebolig fra 1968 og en dobbelgarasje fra 1968/88. Boligen har en god planløsning med stor stue, separat kjøkken, 3 soverom, badrom og toalettrom i 1. etasje. I tillegg er det full kjeller som er innredet med 2 soverom, toalettrom, vaskerom og boder. Fra stuen er det utgang til en hyggelig innglasst sommerstue fra 2005 og stor hage. Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske-vann, meget kostnadsbesparende.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjeldsetlia med nærhet til friluftsområder i Svartholtet. Kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt ca. 1,4 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 261 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 11 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 124 kvm

Beskrivelse: Tidligere fyrrom, lagerrom, vaskerom, toalettrom, matbod, utvendig trapperom, soverom, kjellerstue/soverom, 2 ganger og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 137 kvm

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom.

BRA-b: 16 kvm

Beskrivelse: Innglasset sommerstue.

TBA: 5 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

Dobbelgarasje

1. etasje

BRA-e: 43 kvm

Beskrivelse: 2 garasje og 2 lagerrom.

TBA: 6 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

Ikke målbare arealer

Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 20 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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

Arealbegreper:

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

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Ganske flat tomt delvis innhegnet med gjerde. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert innkjøring og parkering. Dels naturtomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 657,9m² og et oppgitt areal på 1 408m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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 godt etablert boligområdet på Fjeldsetlia. Ca. 1,4 km til Elverum sentrum hvor man finner butikker, bank, post-i-butikk, legekontorer og øvrige fasiliteter. Fra eiendommen er det kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler.

Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturner. Svartholtet har også oppkjørte skiløyper på vinterstid, samt løyper opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter.

Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved og ca. 3,4 km til togstasjonen på Vestad.

Barnehage/Skole/Fritid

Grønmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 300 meter.

Svartholtet barnehage (0-5 år) - ca. 700 meter.

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

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 1,3 km.

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,4 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,8 km.

Elverum videregående skole - ca. 1,2 km.

Bygningssakkyndig

Sørlied Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1968.

Bygningen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmuren består av kjelleryttervegger i betong med pålagte plater av porebetong, og ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling. Dreneringsmaterialer er ukjente, men det er lagt drenerør fra taknedløpene for infiltrasjon av vann.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk isolert med mineralull, og er kledd med tømmermannpanel. Boligen har et utbygget karnapp i stuen. Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakkonstruksjon med bordet undertak, og lufting skjer via ventiler i gavlvegg og ved raft. Taket har overbygg over inngangspartiet og trappehalsen. Takflatene er tekket med pappshingel fra 1993. Taket er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp, isbordbeslag, vannbrettbeslag på vinduer, takstige, beslått luftehatt og helbeslått pipetopp. Etasjeskilleren består av et trebjelkelag isolert med mineralull, og det er støpt gulv i kjelleren.

Boligen har en kombinasjon av vinduer, inkludert kjellervinduer med 1+1 glass, vinduer med 3-lags isolerglass fra 1984, 1985 og 2026, samt 2-lags isolerglass fra 1991, 1994, 2006 og 2010. Det finnes også trevindu med koblet glass. Ytterdørene inkluderer en panelt dør i kjelleren, en ytterdør med glassfelt og sidefelt, en malt ytterdør, samt en skyvedør med 2-lags isolerglass fra 1986 i første etasje.

Ved inngangen er det en veranda understøttet av stolper på støpte fundamenter, med impregnerte gulvkonstruksjoner av terrassebord og et beiset-malt rekkverk. Det er også en innglasset veranda med fundament på støpte fundamenter, gulv av terrassebord, levegg, malt panel i himling, og skyvedører av glass. Eiendommen har utvendige

tretrapper ved inngangen og til den innglassede sommerstuen.

Garasje - Byggeår: 1968.

Innvendig: Støpt gulv og terrassebord. Oppført i bindingsverk, uisolert. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. To stk vippeporter med motorstyring. Varevinduer, 1+1 glass. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert snøfangere. Plassbygget ytterdør. Terrasseplattning.

Avvik: Panel ligger stedvis for langt ned mot terreng. Det er påvist råteskader nederst i panelender. Det er påvist fuktmerker i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Skjevheter i plattning. Slitt plattning.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.04.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Takteking

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Mangler beslag i overgang tak/vegg over utvendig kjeller nedgang.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Det er påvist råteskade i panelbord i kontakt med vannbrett på vindu.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i gulv i stue/spisestue.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved radiator. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

- Innvendig - Overflater - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Hull i himling over kjeller til tidligere avløpsrør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluker.

Mangler del med teglfliser i kjellerstue/soverom.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom i kjeller.

Antydninger til fukt målt nederst i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Fuktsvelling i bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter vannsøl.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist andre avvik:
Ventilasjonskanal av eternitt i kjeller.
Synlig kanal av eternitt på loft.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Gjelder kun radiatorer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Enkelte avskalinger i murpuss i kjeller.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Det er påvist andre avvik:
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.
Rust i støpejernsluk.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.

Montasjemerker i våtsonen.

Ujevne fuger.

Vindu i våtsonen, dusjdører hindrer direkte vannsprut på vindu.

Ikke etablert tilluftspalte.

Det er påvist sprekker i flere fliser. Avskalinger i flisfuger.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse (også for eventuelle andre bygninger), se tilstandsrapporten som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Vet ikke, 1990.

Beskrivelse: Lagt om på kjøkken og utvidelse av bad.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Vet ikke, 2016.

Beskrivelse: Installert bergvarme, lagt opp nye rør til alle radiatorer. Fjernet oljefyr og tank i bakken.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Egen byggemelding til Elverum kommune. Godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Innbygget terrasse og overbygd inngangsparti

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Bruksendring gitt april 2026. Godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Innredet to soverom i kjeller.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av arvingene (eventuelt fullmektig). Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Rabben" er bebygd med en enebolig fra 1968 og en dobbelgarasje fra 1968/88.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, stue med utgang til innglasset sommerstue, kjøkken, gang, 3 soverom og badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, 2 soverom, toalettrom, vaskerom, 5 boder og utvendig trapperom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 43m² som består av 2 garasjer og 2 lagerrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1968.

Tilbygg med takoverbygg over utvendig trapp i 1970. Tilbygg med innglasset sommerstue mot vest i 2005. Generelt med standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Dobbelgarasje - Byggeår: 1968.

Tilbygg med garasjerom mot øst i 1988. Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Brann/tyveralarm tilkoblet Verisure (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper). Sentralstøvsuger.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har en vippeport med motorstyring, lys og strøm og en leddport.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 27.02.2015, 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 2035.

Feiing ble utført siste gang den 20.09.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 07.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Varslet om feiing i 2024, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske-vann. Montert luft-luft varmepumpe i stue/spisestue som kun bidrar med kjøling i og med at all varme kommer gjennom bergvarmen. Varmepumpe fra 2008. Vedfyring i klebersteinovn i kjellerstue og peisinnsetts i stue i 1.etasje. Varmekabler i baderomsgulv. Væske-vann

varmepumpe og akkumulatortank i kjeller. Tidligere oljefyr og oljetank er frakoblet og fjernet.

Info om strømforbruk

Bergvarmeanlegget bidrar til reduserte oppvarmingskostnader og har full virkning også ved lave temperaturer.

Energimerke

Oransje E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 34 123,72,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 309,6 kubikk): Kr. 6 978,38,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 896,79,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 309,6 kubikk): Kr. 9 217,87,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 163,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 232,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 942,-

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.

Ligningsverdi primærbolig
Kr. 977 120 per 31.12.2024

Ligningsverdi sekundærbolig
Kr. 3 908 478 per 31.12.2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 551 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- * Forbud mot næringsvirksomhet, tinglyst den 07.02.1968, dagboknummer 482.
- * Erklæring/avtale,, tinglyst den 07.02.1968, dagboknummer 482. Bestemmelser om gjerdeplikt. Bestemmelse om vann og kloakkledninger m.v. Betalingsbetingelser. Med flere bestemmelser.
- * Målebrev, tinglyst den 30.06.1987, dagboknummer 3682. Over gnr 30/972 G/S Veg

Kirkevegen II.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Det er mottatt tillatelse til bruksendring av to rom i kjelleren til soverom fra 2026.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av både huset og garasjen. Innholdet i disse synes å samsvare med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Spylt opp avløpsrør fra bolig til påkoblingspunkt. Utført kamerainspeksjon. Utført i 2025 av firma.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fjeldset, Fjeldsetlia" fra 1969 og eldre reguleringsplan for "Kirkevegen II" fra 1986.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

14.05.2026



Velkommen til Fjeldsetlia og Trygve Lies veg 1!
Fotograf: Bernat Tubau.



En stor og koselig eiendom på ca. 1 658m² som er bebygd med velholdt enebolig fra 1968 og en dobbelgarasje fra 1968/88.



Garasje på 43m² som består av 2 garasjer og 2 lagerrom. Garasjen har en vippeport med motorstyring, lys og strøm og en leddport. Asfaltert innkjøring og parkering.



Boligen har yttervegger kledd med tømmermannpanel som ble overflatebehandlet i ca. 2018 og takteking fra 1993. Det ble utført vask og behandling av tak/mosefjerning i 2017.



Fra garasjen er det en koselig gangsti med steiner til inngangspartiet.



Du ønskes velkommen inn via en hyggelig overbygget veranda på ca. 5m². Beliggenheten mot øst sørger gjør dette til den perfekte plassen for morgenkaffen i solen.



Når du entrer boligen, kommer du inn i et praktisk vindfang.



Her har du plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra vindfanget er det adkomst til et lyst toalettrom utstyrt med lyst servantskap, speil, hylle og gulvstående toalett.



Videre kommer du inn i en gang mellom stuen og kjøkkenet.



I gangen er det god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe, samt i innebygd garderobeskap.



Boligen har en god planløsning med stor stue, separat kjøkken, 3 soverom, badetrom og toalettrom i 1. etasje.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig innglasset sommerstue fra 2005. Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold på ettermiddag og kveld. Det er montert stråleovn, belysning, strøm og elektrisk markise.



Fra sommerstuen er det en bred trapp ned til hagen.



Solrik steinbelagt uteplass i hagen.



Ganske flat tomt delvis innhegnet med gjerde. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Dels naturtomt.



Hagen er stor med god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Bak garasjen er det en solrik terrasseplattung mot syd.



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



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



Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2008 som sørger for en god og jevn kjøling på sommerstid.



I stuen er det også en flott murt peis med peisinnsetts som bidrar til ekstra hygge.



Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske-vann. Væske-vann varmepumpe og akkumulatortank i kjeller. En meget kostnadsbesparende oppvarming.



Lys og fin spisestue i naturlig tilknytning til kjøkkenet.



I spisestuen er det et innebygd skap som er perfekt for servise etc.



Velholdt kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Kjøkkenet har to store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er også plass til et hyggelig frokostbord. Det ble lagt nytt gulv på kjøkkenet i 2024.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som komfyr, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Praktisk med lyse fliser i benkeryggen.



Stuen har parkett på gulv og panel på veggene malt i en fin lys farge.



Gang med adkomst til 3 soverom og badrom.



Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger og brann/tyverialarm tilkoblet Verisure (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).



Lyst og pent hovedsoverom med parkett på gulv og nymalte plater på veggene.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeløsninger etter eget ønske.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom.



Soverommet har lunt teppegulv og nymalte overflater i 2026.



Soverom 3 er det største soverommet i boligen. Soverommet er malt i en fin grønnfarge i 2026.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe, i tillegg til garderobeskap.



Soverommet har store vinduer på begge sider av skyvedørgarderoben.



I tilknytning til soverommene er det et flislagt baderom med varmekabler i gulv.



Pen baderomsinnredning fra 2010 med skuffer og heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning over, samt ekstra høyskap ved siden av. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne fra 2010 og vegghengt dusj til et eventuelt badekar.



tillegg er det full kjeller som er innredet med 2 soverom, toalettrom, vaskerom og boder.



Kjellerstue/soverom med nytt vindu i 2026 med 3-lags isolerglass.



I hjørnet av rommet er det en eldre klebersteinsovn som gir god og langvarig varme.



Inredet soverom i kjelleren.



Rommet har tregulv, trepanel på veggene og nytt vindu i 2026 med 3-lags isolerglass.



Toalettrom i kjelleren med vegghengt servant med speil over, flere vegghengte skap og gulvstående toalett.



I kjelleren er det også et vaskerom med støpt gulv med sluk, utslagskum og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjeldsetlia med nærhet til friluftsområder i Svartholtet. Kort avstand til Kiwi Fjeldset, barnehager og skoler, samt ca. 1,4 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Nærheten til friluftsområdet Svartholtet for fot- og sykkelturner. Kort vei til Norsk Skogmuseum ved Glomma med flere forskjellige aktiviteter.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trygve Lies veg 1 , 2414 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 551

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1966

Eiendomsverdi ref nr: IU9020

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel fra 1993.
Det ble utført vask og behandling av tak/mosefjerning i 2017.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

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

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Utbygget med karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Lagretgods gjorde at større deler av loftet ikke var disponibel under befarig.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.
Overbygget takkonstruksjon over trappehals.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2026 i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 1994, 2006 og 2010.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1984 og 1985.
Trevindu med koblet glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Kjeller.
Panelt ytterdør.
1.etasje.
Ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1986.
Malt ytterdør.

Veranda ved inngang.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m²

Adkomst til innglasset veranda fra stue.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og levegg.
Himling med malt panel.
Skyvedører av glass.

Montert stråleovn i himling.
Vinduer med ett lags glass.
El.markise.

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Utvendig tretrapp med adkomst til innglasset sommerstue. Utført med rekkverk av treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett, teppe, teppefliser, tregulv og støpt gulv.
Vinylbelegg på kjøkken fra 2014. Utført av: firma.
Overflater med malt murpuss, malt strietapet, tapet, malte plater, brystningspanel, malt panel og panel.
Malt overflater på 3 soverom. Utført i 2026 av egeninnsats.
Himlinger med panel, folierte takesplater og malte plater.

Støpt gulv i kjeller. Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe med to løp. To sotluker.
Eldre klebersteinovn i kjellerstue/soverom.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Peis med peisinnsats i stue fra 1980 tallet.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Tidligere røykerør til pipe i kjeller er provisorisk tettet.

Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Støpt gulv. Flere gulv er oppforet.
Kjelleryttervegger av betong med pålagt plater av porebetong.
Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.
Utforet kjelleryttervegg i gang, soverom, bod og soverom/kjellerstue.
Påforede kjellergulv og 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.
Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Adkomst til kjeller via utvendig trappehals.
Støpt trapp med støpte vegger.
Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med rekkverk.

Heltre og laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Støpt gulv.
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel og støpte vegger.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar, ettgrens blandebatteri og støpejernsluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1.etasje ble ombygget/utvidet/modernisert på slutten av 1980 tallet.

Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med skuffer, to servanter, to ettgreps blandebatteri, to plastsluk dusjhjørne, to vegghengte dusjer og skuffer.

Baderomsinnredning og dusjhjørne fra 2010. Fremlagt faktura.

Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil, naturlig avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 1990 tallet.

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

Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med toalett og ettgreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med vinyltapet.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil og el.vifte.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Montert radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på vaskerom i kjeller.

Vannledninger av kobber.

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske- vann.

Montert luft-luft varmepumpe i stue/spisestue. Varmepumpe fra 2008.

Vedfyring i kjellerstue/soverom i kjeller og stue/spisestue i 1.etasje.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Væske-vann varmepumpe og akkumulatortank i kjeller.

Brann/tyverialarm tilkoblet Verisure.

Brannslukningsapparat fra 2014.

Sentralstøvsuger.

Opplyst ved befaring: Tidligere oljefyr og oljetank ble frakoblet og

fjernet.

Eldre radiatorer.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brelvavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Det er lagt drenerør fra taknedløpene til steinreir for infiltrasjon av regn og smeltevann.

Kjelleryttervegger av betong med innstøpt plater av porebetong.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Innvendig trapper

Terrasse

Eldre brannslukningsapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller.

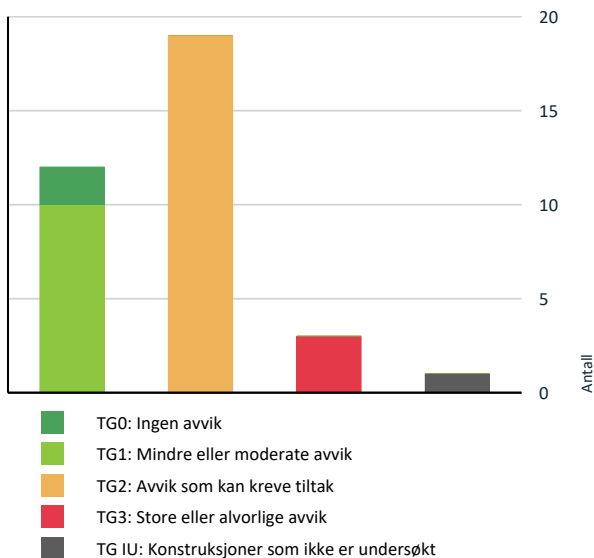
Det er endret rominndeling i 1.etasje samtidig med bygging av bad i ca.1990

Garasje

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

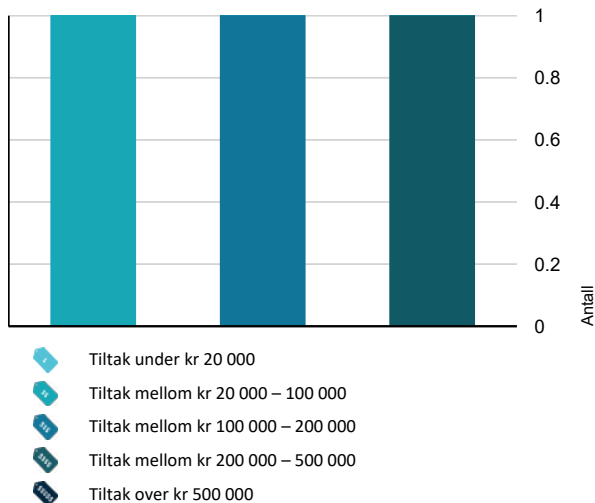
Sammendrag av boligens tilstand

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. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Arving som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasjeuthus 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

- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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

- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra byggeåret.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Med innglasset sommerstue mot vest. Kilde: eiers opplysning.
1970	Tilbygg	Med takoverbygg over utvendig trapp. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med papshingel fra 1993.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Det ble utført vask og behandling av tak/mosefjerning i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av takteking og undertak innen rimelig tid for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

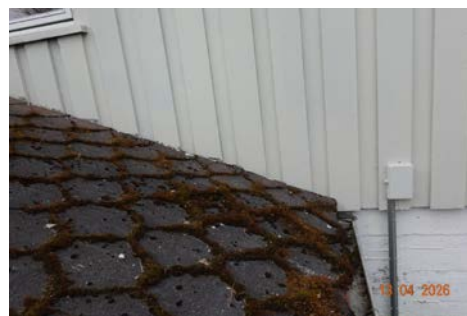
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler beslag i overgang tak/vegg over utvendig kjeller nedgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres beslag i overgang mellom tak og vegg over utvendig kjellernedgang for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Utbygget med karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018

Vurdering av avvik:

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

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Det er påvist råteskade i panelbord i kontakt med vannbrett på vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet panelbord i kontakt med vannbrett på vindu må skiftes ut for å unngå videre råteskader og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Lagretgods gjorde at større deler av loftet ikke var disponibel under befarig.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over trappehals.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige spiker igjennom undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte eller andre fuktskader i undertaket og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2026 i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1991, 1994, 2006 og 2010.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 1984 og 1985.
Trevindu med koblet glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kjeller.
Panelt ytterdør.
1. etasje.
Ytterdør med glassfelt, sidefelt glass.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1986.
Malt ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngang.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 5 m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst til innglasset veranda fra stue.
Fundamentert på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og levegg.
Himling med malt panel.
Skyvedører av glass.
Montert stråleovn i himling.
Vinduer med ett lags glass.
El.markise.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Platting ved inngang til innglasset sommerstue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Utvendig tretrapp med adkomst til innglasset sommerstue. Utført med rekkverk av treverk.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Enkelte gulv er oppført. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg, laminatgulv, parkett, teppe, teppefliser, tegulv og støpt gulv. Vinylbelegg på kjøkken fra 2014. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i gulv i stue/spisestue.

Det er påvist fuktsvelling i parkett ved radiator. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje.

! TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Overflater med malt murpuss, malt strietapet, tapet, malte plater, brystningspanel, malt panel og panel. Malt overflater på 3 soverom. Utført i 2026 av egeninnsats. Himlinger med panel, folierte takessplater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull i himling over kjeller til tidligere avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i himlingen bør tettes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe med to løp. To sotlucker. Eldre klebersteinovn i kjellerstue/soverom. Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted. Peis med peisinnstans i stue fra 1980 tallet. Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted. Tidligere røykerør til pipe i kjeller er provisorisk tettet.

Vurdering av avvik:

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

Rust på sotlucker.

Mangler del med teglfliser i kjellerstue/soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av rustne sotlucker for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for lekkasje av røyk eller brannspredning.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Støpt gulv. Flere gulv er oppforet.

Kjelleryttervegger av betong med innstøpt plater av porebetong.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Utforet kjelleryttervegg i gang, soverom, bod og soverom/kjellerstue.

Påforede kjellergulv og 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.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

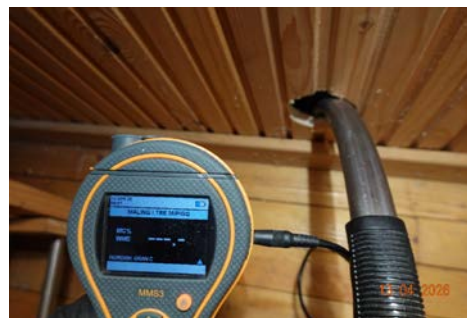
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist sprekker i gulv i lagerrom i kjeller.

Antydninger til fukt målt nederst i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Adkomst til kjeller via utvendig trappehals.
Støpt trapp med støpte vegger.
Adkomst til kjeller via malt tretrapp. Utført med rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre og laminerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.
Støpt gulv.
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt panel og støpte vegger.
Himling med panel.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar, ettgrep blandebatteri og støpejernsluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Rust i støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje ble ombygget/utvidet/modernisert på slutten av 1980 tallet.
Gulvflater med fliser. Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 1 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med fliser.
Himling med folierte takessplater.
Bad med skuffer, to servanter, to ettgrep blandebatteri, to plastsluk, dusjhjørne, to vegghengte dusjer og skuffer.
Baderomsinnredning og dusjhjørne fra 2010. Fremlagt faktura.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

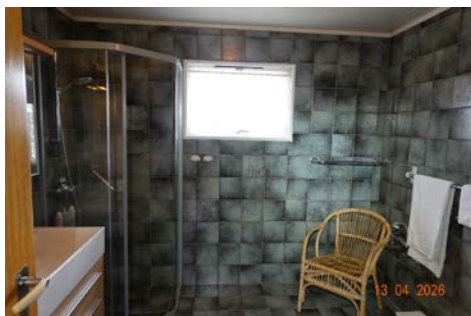
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke etablert lokalt fall rundt sluk. Montasjemerker i våtsone. Ujevne fuger. Vindu i våtsone, dusjdører hindrer direkte vannsprut på vindu. Ikke etablert tilluftspalte. Det er påvist sprekker i flere fliser. Avskalinger i flisfuger. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

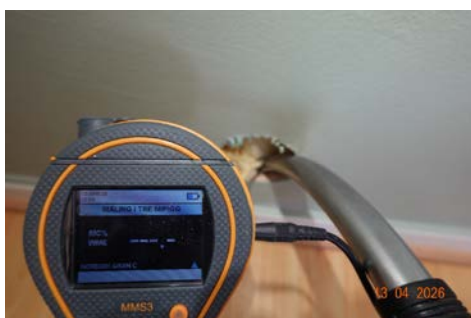


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 1990 tallet.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, speil fronter, underskap, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, overskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandedbatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Fuksvelling i bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres silikon i overgangen mellom benkeplate og benkerygg for å hindre fuktinntrenging og påfølgende skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt panel.

Himling med folierte takessplater.

Toalettrom med toalett og ettgreps blandedbatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med vinyltapet.

Himling med malte plater.

Toalettrom med servant, underskap, ettgreps blandedbatteri og toalett.

Ventilasjon igjennom vindusventil og el.vifte.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Rommet varmes opp med radiator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejernrør.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ventilasjonskanal av eternitt i kjeller.
Synlig kanal av eternitt på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal av eternitt bør skiftes ut, da eternitt kan inneholde asbest.
Dette bør gjøres for å redusere helserisiko og unngå spredning av asbestfibre ved eventuell skade eller slitasje på kanalen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væskevann.

Montert luft-luft varmepumpe i stue/spisestue. Varmepumpe fra 2008.
Vedfyring i kjellerstue/soverom i kjeller og stue/spisestue i 1.etasje.
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Væske-vann varmepumpe og akkumulatortank i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

Brann/tyverialarm tilkoblet Verisure.
Brannslukningsapparat fra 2014.
Sentralstøvsuger.
Opplyst ved befarings: Tidligere oljefyr og oljetank ble frakoblet og fjernet.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eldre radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2015.
Ingen anmerkninger ble avdekket.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg lys under overskap kjøkken.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.
Montert automatsikringer fra ca.2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeidsbeskrivelse:
Opplegg lys under overskap kjøkken.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.
Montert automatsikringer fra ca.2014. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breelavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Det er lagt drenerør fra taknedløpene til steinreir for infiltrasjon av regn og smeltevann.

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av betong med innstøpt plater av porebetong.

Grunnmuren ble utvendig slemmet med tre strøk før tilbakefylling av masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Enkelte avskalinger i murpuss i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurdering av radonsikring/radonforhold

Innvendig trapper

Terrasse

Eldre brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Manglende håndløper gjelder overbygget kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Manglende håndløper gjelder overbygget kjellertrapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

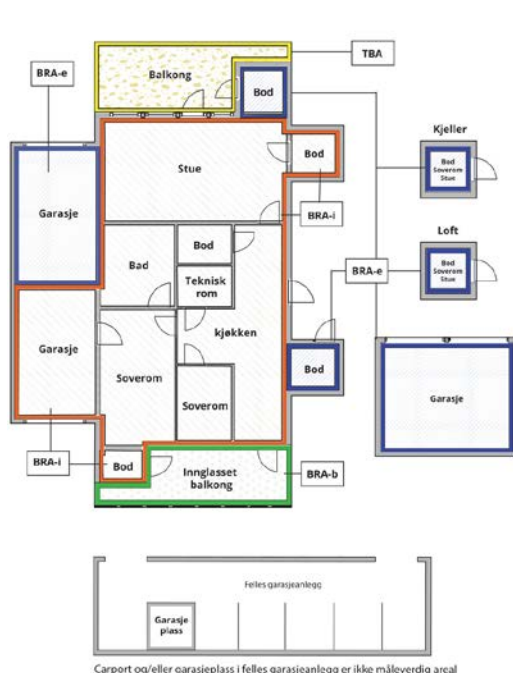
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	124			124			124
1.etasje	137		16	153	5		153
Uinnredet loft						20	20
SUM	261		16		5	20	297
SUM BRA	277						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, tidligere fyrrom, lagerrom, vaskerom, toalettrom, bod, matbod, utvendig trapperom, gang 2, soverom, bod 3, kjellerstue/soverom		
1.etasje	Vindfang, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 20m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på bruksendring av rom i kjeller.
Det er endret rominndeling i 1.etasje samtidig med bygging av bad i ca.1990

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		43		43	6
SUM		43			6
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, garasje 2, lagerrom, lagerrom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Sørliet Brede Neramoen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	551		0	1657.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Trygve Lies veg 1

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Magnar Thor Neramoen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og åpen beliggenhet, bolig med utearealer og innglasset sommerstue orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 1,4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Spylt opp avløpsrør fra bolig til påkoblingspunkt. Utført kamerainspeksjon. Utført i 2025 av firma. Fremlagt faktura.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Ganske flat tomt. Dels naturtomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Uteplass belagt med steinheller.
Delvis innhegnet med gjerde.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1968

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv og terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

To stk vippeporter med motorstyring.

Varevinduer, 1+1 glass.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Plassbygget ytterdør.

Terrasseplating.

Avvik:

Panel ligger stedvis for langt ned mot terreng. Det er påvist råteskader nederst i panelender.

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

Skjevheter i plating. Slitt plating.

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

Tilbygg / modernisering

1988

Tilbygg

Med garasjerom mot øst. Kilde: opplyst ved befarings.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfylt ved dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Brede Nermoen

Oddrun Nermoen Friestad

Boligen

Trygve Lies Veg 1

2414 Elverum

3420-30/551/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lagt om på kjøkken og utvidelse av bad

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert bergvarme, lagt opp nye rør til alle radiatorer. Fjernet oljefyr og tank i bakken.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Egen byggemelding til Elverum kommune. Innbygget terrasse og overbygd inngangsparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se over

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innredet to soverom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring gitt april 2026.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Trygve Lies veg 1 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Fjeldset Handel Linje B61, 812	4 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	14 min 1.3 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	15 min 1.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 2.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	14 min 1.2 km
Terningen Arena	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

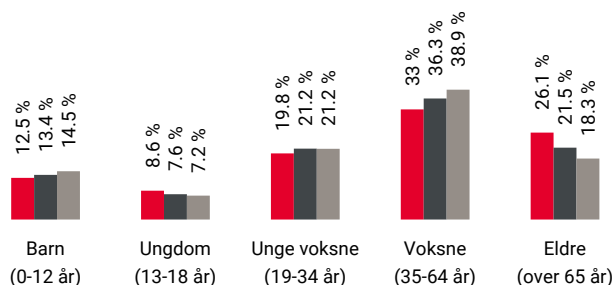
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	3 min 0.3 km
Svarholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min 0.7 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.8 km


Dagligvare


Kiwi Fjeldset PostNord	5 min 0.4 km
Meny Elverum	13 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

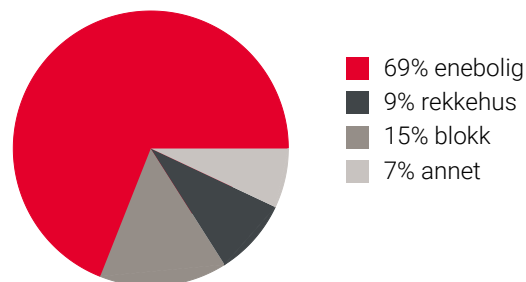
 Finne grønnsv ball-løkke 6 min 
Ballspill 0.6 km

 J nygaardsvoldv. ball-løkke 7 min 
Ballspill 0.6 km

 Feel24 Elverum 17 min 


 Family Sports Club Elverum 18 min 

Boligmasse

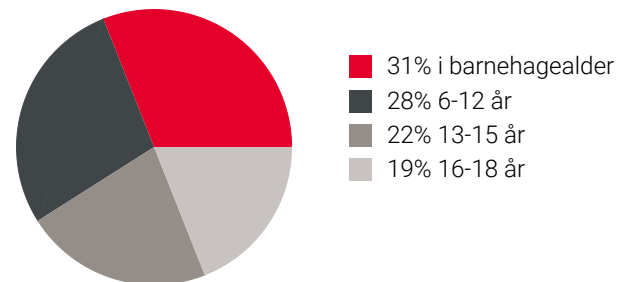


Varer/Tjenester

 Kremmertorget Kjøpesenter 14 min 

 Boots apotek Kremmertorget 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

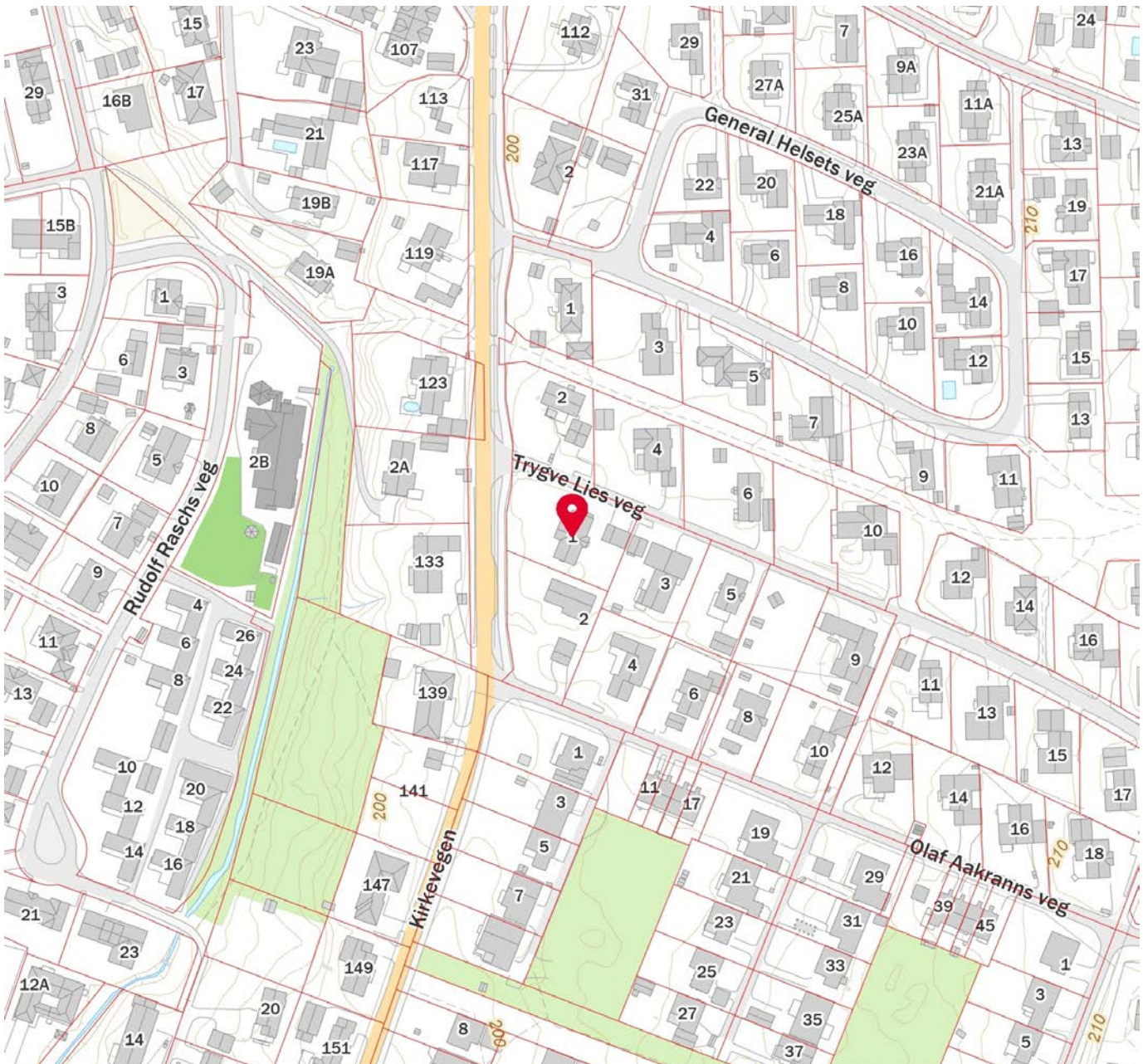
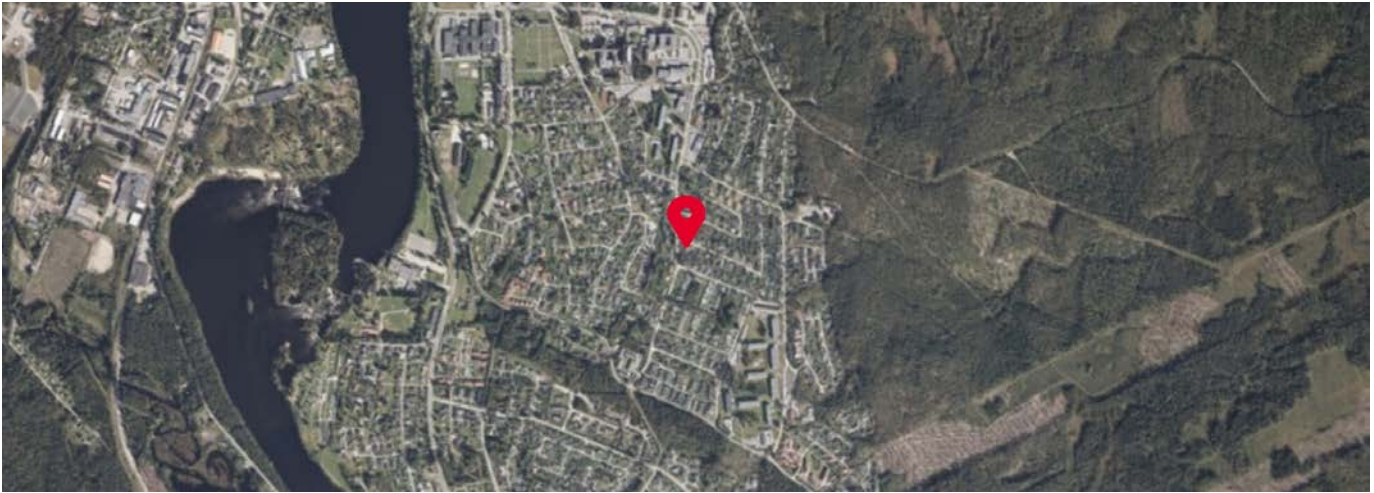


0% 45%

 Fjeldsetlia
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trygve Lies veg 1
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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