

Fredensvoldvegen 22, 2408 ELVERUM

Fantastisk strandeiendom på over 3 mål! Solrik hage, privat brygge og nydelig utsikt over Glomma. Stor og innholdsrik enebolig!



aktiv.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 890,-
Total ink omk.: Kr 13 838 890,-
Selger: Petra Christensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 385/414 kvm
Tomtstr.: 3087.3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 275
Oppdragsnr.: 1211250084

Ditt nye hjem?

Velkommen til Støa og Fredensvoldvegen 22!

En stor, solrik og fantastisk flott strandeiendom på ca. 3 087,3m² som er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1976 og et stabbur fra 1986. Stor og innholdsrik enebolig over to plan med bla. hybeldel i deler av underetasjen. Inntilbygget carport på ca. 50m² med 4 boder. Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe. Fin vinterhage og solrike uteplasser mot både syd og vest. Eiendommen har fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Glomma som ligger i umiddelbar nærhet. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!

Eiendommen har en utrolig idyllisk og rolig beliggenhet rett ved Glomma! Støa er et svært ettertraktet, veletablert og familievennlig boligområde i Elverum. Her bor du med kort gangavstand til alle fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	64
Tilstandsrapport	66
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 385 m²

BRA - e: 13 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 414 m²

TBA: 79 m²

Enebolig m/carport

Underetasje

BRA-i: 190 m²

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, vindfang, vaskerom, lagerbod, bod, teknisk rom, bad/toalettrom, badstue, kjellerrom, vindfang, gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA: 13 m²

Beskrivelse: Terrasse.

1. etasje

BRA-i: 195 m²

Beskrivelse: Hall/gang, toalettrom, 2 kott, vaskerom, bad, gang, 3 soverom, peisestue, spisestue og kjøkken/spisestue.

BRA-e: 7 m²

Beskrivelse: Inntilbygget carport og bodrom.

BRA-b: 16 m²

Beskrivelse: Innglasset vinterhage.

TBA: 66 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Stabbur

BRA-e: 6 m²

Beskrivelse: Lagerrom.

Ikke målbare arealer

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Uinnredet loftsrom har ikke målverdig. Ca. areal: 33 m².

Biloppstillingsplass i carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 50m².

3 bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 13m².

Kjellerrom under underetasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 3 087,3m². Hellende tomt mot vest. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker. Asfaltert innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde. Uteplass belagt med steinheller. Trapp av naturstein i skråning.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en utrolig idyllisk og rolig beliggenhet rett ved Glomma! Støa er et svært ettertraktet, veletablert og familievennlig boligområde i Elverum. Eiendommen har fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Glomma som ligger i umiddelbar nærhet. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!

Området er svært sentralt og ligger rett i utkanten av Elverum sentrum. Her bor du med kun en kort spasertur til sentrum hvor du blant annet finner butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter, kino, bowlinghall, bibliotek, sykehus m.m. Nærmeste bussholdeplass med forbindelse til skyss-/togstasjonen og til bydelene i Elverum ligger ca. 400 meter fra eiendommen.

Fra eiendommen er det kun ca. 600 meter til Elverum ungdomsskole. Like ved ungdomsskolen ligger også svømmehall, idrettsanlegg, skatepark og Restvold med fotballbaner, tuftepark, lekeplasser og benker. Det er ca. 1,3 km til Søbakken barneskole og ca. 1,7 km til nyere Ydalir barneskole. Nærmeste barnehager ligger også på Søbakken og Ydalir.

For deg som er glad i å være ute er det nærhet til mange fine friområder. Langs Glomma er det mange fine friområder med lekeplasser, benker og turstier. Her finner du blant annet den populære gang- og sykkelstien som fører til både Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet. Her kan du gå en fin runde via begge museene, hvor det gjennom hele året arrangeres aktiviteter og arrangementer for både store og små.

Det er også kort vei til Sagtjernet som er en populær badeplass på sommeren, og til Stavåsen som kan by på fine tur- og treningsområder året rundt. Her er det fine sykkelstier på sommeren og milevis med oppkjørte skiløyper på vinteren, med traseer som passer for hele familien.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1976.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til underetasje. Nedgravd oljetank av glassfiber. Opplyst ved befaringsmann: Oljetank er sanert.

Takflatene er teknet med betongtakstein. Eldre pappshingel som undertak. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Taktekking lagt på 1980 tallet. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Kobbertakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Beslag i overgang tak og vegg. Isbordbeslag. Takstige. Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013 Utbygget med karnapp. Saltakkonstruksjon. Fabrikerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Deler med gangbart gulv på loft. Lufting via ventiler i gavlvegg. Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Himling med malt panel. Innfelt downlight. Understøttet med betongsøyler. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle.

Vinduer med 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1980 og 2008. Varevinduer, 1+1 glass. Trevinduer med koblet glass. Blyglassvindu i gang i underetasje. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008. Teak ytterdør med glassfelt. Teak ytterdør med glassfelt. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt, to sidefelt glass. Blyglass. Terrassedør med koblet glass. To fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass. Terrassedør med koblet glass.

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser. Areal på ca. 6 m² Adkomst til delvis overbygget veranda. Fundamentert på pilarblokker. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 50 m². Terrasseplating ved inngang til underetasje. Utført med terrassebord. Areal på ca. 13 m². Adkomst til åpen balkong fra stue. Understøttet med tresøyler. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og rekkverk av stål og treverk. Areal på ca. 9 m². Støpt trapp ved inngang. Belagt med fliser. Adkomst via tretrapp til delvis overbygget veranda. Rampe til delvis overbygget veranda. Tretrapp i overgang boligdel og utvendige bodrom.

Inntilbygget bodrom:

Gulvflater med tregulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Yttervegg kledd med liggende panel. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Plassbygget ytterdører.

Carport:

Overbygget takkonstruksjon over carport. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler og limtredeger.

Stabbur - Byggeår: 1986.

Innvendig: Gulvflater med tregulv. Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull. Yttervegger av maskinlaft. Himling med panel. Åstak. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Heltre ytterdør. Ventilasjon igjennom veggventil.

Utvendig: Støpte fundamenter. Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler. Takrenner og nedløp. Platting ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Avvik: Irr på takrennenedløp. Mosegroing på takteking. Det er påvist råteskade i toppbord til rekkverk ved inngang. Solslitt yttervegg.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 04.04.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

- * Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Irr på takrenner.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fukt skjolder på taksperre ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Antatt etter tidligere fuktproblematikk. Synlige spiker i undertak. Skjevheter i takkonstruksjon. Svertesopp i gesims.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Eldre innredning.

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

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

* Tomteforhold > Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

* Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Eldre innredning.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Slitasjemerker på innredning. Enkelte løse knotter.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker/skader i flere fliser.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Det er påvist andre avvik: Behov for vedlikehold av terrasseplattning. Slitt plattning.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekke i fliser.

* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktsvelling i parkett under radiator ved hovedinngang. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Tørt ved befaring.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist andre avvik: Sprekk i gulv i vaskerom.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

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

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av terrassedør. Bom i fliser og skjevheter i gulv. Riss/sprekker i flisfuger.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Det er registrert horisontalsprekk som er symptom på jordtrykk. Enkelte riss i utvendig murpuss.

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

* Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg: Det er påvist andre avvik: Ikke montert badstuovn.

* Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist andre avvik: Bom i gulvfliser. Det er påvist sprekk i flere fliser.

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

* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Enkelte punkterte isolerglass. Det er påvist råteskade i ett vindu i peisstue. Enkelte vinduer bør kittes på nytt.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist råteskader i flere terrassebord og rekkverk. § 12-15 i Byggt teknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 57 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i undertak over carport. Det er påvist fuktskjolder i undertak over bodrom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Skjevheter i takkonstruksjon til carport.

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

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

* Våtrom > Underetasje > Bad/toalettrom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad/toalettrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3

da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Montasjemerker i våtsonen. Rust på skruer i sluk.

* Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 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. Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk. Bom i fliser.

* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Ikke fuktsikre overflater over rustfri kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sluket er ikke rengjort, begrenset besiktigelse muligheter.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. 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. Sprekk i flere fliser. Riss i flisfuger. Deler av våtsonen har ikke fuktsikre overflater. Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget. Det er påvist fuktmerker i strietapet under baderomsinnredning. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Defekt ventilator.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. sprekk i grunnmur mot øst i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja. Oljetank er sannert, arbeid utført av Yngvar Christensen AS

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Ja

Arbeid utført av Yngvar Christensen AS

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

Ja. Endring av inngangsparti og utvidelse av kjøkken. Innglassing av veranda.
Utvidelse av veranda.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja. Finner ingen dokumentasjon i papirene i huset

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

Ja. Eiendommen grenser mot Glomma - i storflommen i 1995 var det ingen ødeleggelser på eiendommen og ingen fare for at flommen skulle komme nær bygningsmasse

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

Ja. tegnet inn på opprinnelig tegning og på ferdiggodkjenning av kommunen
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja. se pkt. 30

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

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

Ja. Min far er død, og min mor er dement. Jeg har svart så godt jeg kan og vet ut fra kjennskap til eiendommens tilstand. Det kan være en risiko for at noen av opplysningene ikke stemmer.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklæringsskjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. 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

En stor, solrik og fantastisk flott strandeiendom på ca. 3 087,3m² som er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1976 og et stabbur fra 1986.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Hall, gang/trapperom, stue, spisestue, vinterhage med utgang til terrasse, kjøkken/spisestue med utgang til terrasse, gang, 3 soverom, baderom, vaskerom,

toalettrom og 2 kott.

Underetasje: Gang/trapperom, stue med utgang til uteplass, lagerbod, toalettrom, baderom, badstue, vindfang, teknisk rom, gang, bod, samt hybeldel med vindfang, stue, kjøkken, soverom, gang og baderom.

Loft: Uinnredet loftsrom på ca. 33m² (ikke målverdig areal).

Boligen har inntilbygget carport på ca. 50m² (ikke beregningsmessig areal), lagerbod på ca. 7m², samt 3 bodrom uten målverdig areal på ca. 13m².

Eiendommen er også bebygd med et stabbur på ca. 6m².

Standard

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1976.

Tilbygget en gang på tidlig 1980-tallet med overbygget takkonstruksjon over inngang og del av hall/gang mot øst. På 1980-tallet ble del av kjøkken i 1. etasje ombygget og det ble montert nye yttervegger. Innglassing av veranda i 2005. Generelt med standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Stabbur - Byggeår: 1986.

Standard fra byggeåret. Vedlikeholdt er godt ivaretatt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Montert røykvarsler tilkoblet Sector alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

Hvitevarer

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

Parkering

I inntilbygget dobbeltcarport eller på biloppstillingsplasser på gårds plass.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, 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 2043.

Feiing ble utført siste gang den 03.05.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 11.12.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved utett mellom røykrør og skorstein (gjelder peisinnsats i kjeller), samt at slokkeutstyrt mangler. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet bergvarme, ved og elektrisitet. Bergvarmepumpe fra ca. 2007 plassert i teknisk rom i underetasje. Vedfyring med åpen peis i stue og peis med peisinnsats i kjellerstue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i fleste baderomsgulv.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 25 867,50,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 38 kubikk): Kr. 931,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 38 kubikk): Kr. 1 149,50,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 16 834,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 24,50,- per kubikk for vann og kr. 30,25,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 783 280,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 7 133 120,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 28, bruksnummer 275 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

1. Takstige (kfr. feiermester).

2. Noe innredningsarbeid i underetasje.
3. Det må innsendes reviderte tegninger.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for stabburet.

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 eneboligen. I byggetegninger av boligens underetasje er soverommet i hybeldelen definert som bod (boligens tilleggsdel), deler av bad/toalettrom er definert som omkledding og kott (boligens tilleggsdel), kjellerstuen er definert som trimrom med basseng (boligens tilleggsdel), det ene vindfanget er definert som fyrrom (boligens tilleggsdel) og arealet under trappen er definert som bod (boligens tilleggsdel). Kjellerstuen er i dag også noe større enn hva den er på tegningene (opprinnelig terrasse er i dag innlemmet som en del av stuen). Det er også avvik fra byggetegninger av boligens 1. etasje, hvor terrassen utenfor kjøkkenet i dag er innlemmet som en del av boligen (dagens spisestue i tilknytning til kjøkkenet). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Disse rommene(arealene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også bygget innglasset vinterhage på deler av terrasse og terrassen er i dag en god del større enn hva den er på tegningene. Det er også avvik på inngangspartiet som er utvidet, endret og tilbygget, samt bod med utvendig adkomst ved inngangspartiet som ikke fremkommer av tegningene. I tegningene er det inntilbygget carport med én bod, men denne er i dag bygget noe større og har 3 ekstra boder i bakkant.

Det er ikke mottatt byggetegninger av stabburet. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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.

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en kommunal overvannsledning på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Støaområdet" fra 1970. Reguleringsformål for eiendommen er byggeområde for småhusbebyggelse (1 759m²), annet friområde (1 233m²) og annet trafikkområde (89m²). Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan for "Støaområdet" fra 1978.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 852m²), grønnstruktur (1 204m²), samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (30m²). Det gjøres oppmerksom på at 834m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320_8).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor 40m² av eiendommen er avsatt/utnyttet til LNF-område i sjø og vassdrag (Landbruks-, natur- og friluftsområde). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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 som en enebolig med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

338 890 (Omkostninger totalt)
355 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
358 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 838 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 855 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 858 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

29.05.2025



Velkommen til Støa og Fredensvoldvegen 22!



En stor, solrik og fantastisk flott strandeieendom på ca. 3 087,3m² som er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1976 og et stabbur fra 1986.



Stor og innholdsrik enebolig over to plan med bla. hybeldel i deler av underetasjen.



Dette er en av Elverums aller beste eiendommer og en sjelden mulighet!



Eiendommen har fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Glomma som ligger i umiddelbar nærhet. Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge!



Boligen har inntilbygget carport på ca. 50m² (ikke beregningsmessig areal), lagerbod på ca. 7m², samt 3 bodrom uten målverdig areal på ca. 13m².



Du ønskes velkommen inn via et flott overbygget inngangsparti belagt med fliser.



Når du entrer boligen kommer du inn i en romslig hall.



Fra gangen er det adgang til toalettrom og bod/garderobe.



Fra gangen kommer du videre inn i en stor og flott stue.



Stuen har store vindusflater med nydelig utsikt over Glomma.



Her bor du svært idyllisk uten noe innsyn og med fantastisk utsikt over vakker natur.



Stuen har fine detaljer som en lekker åpen peis og en klassisk rosett i himlingen.



Stuen er romslig og kan enkelt innredes med ulike soner og sittegupper.



Boligen holdes god og lun med bergvarme til radiatorer. Bergvarmepumpe fra ca. 2007 plassert i teknisk rom i underetasje.



Lys og hyggelig spisestue god plass til et stort spisebord, samt hyller og sjenker.



Spisestuen ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen.



Fra stuen har du også adgang til en lys og nydelig vinterhage på ca. 16m².



Terrassen har flislagt gulv og ble innlagt i 2005. Det store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og åpner opp for den flotte utsikten.



Fra vinterhagen er det videre adkomst til en stor og solrik åpen terrasse mot syd.



Terrassen som er på ca. 50m² vender mot syd som sørger for gode solforhold.



Fra terrassen er det trapp ned til den store og fine hagen.



Hellende tomt mot vest og trapp av naturstein i skråning.



Trapp ned til din egen private brygge.



Dette er en fantastisk flott strandeendom!



Utvendig rampe til delvis overbygget veranda.



Det er også utgang til terrassen fra kjøkken/spisestue.



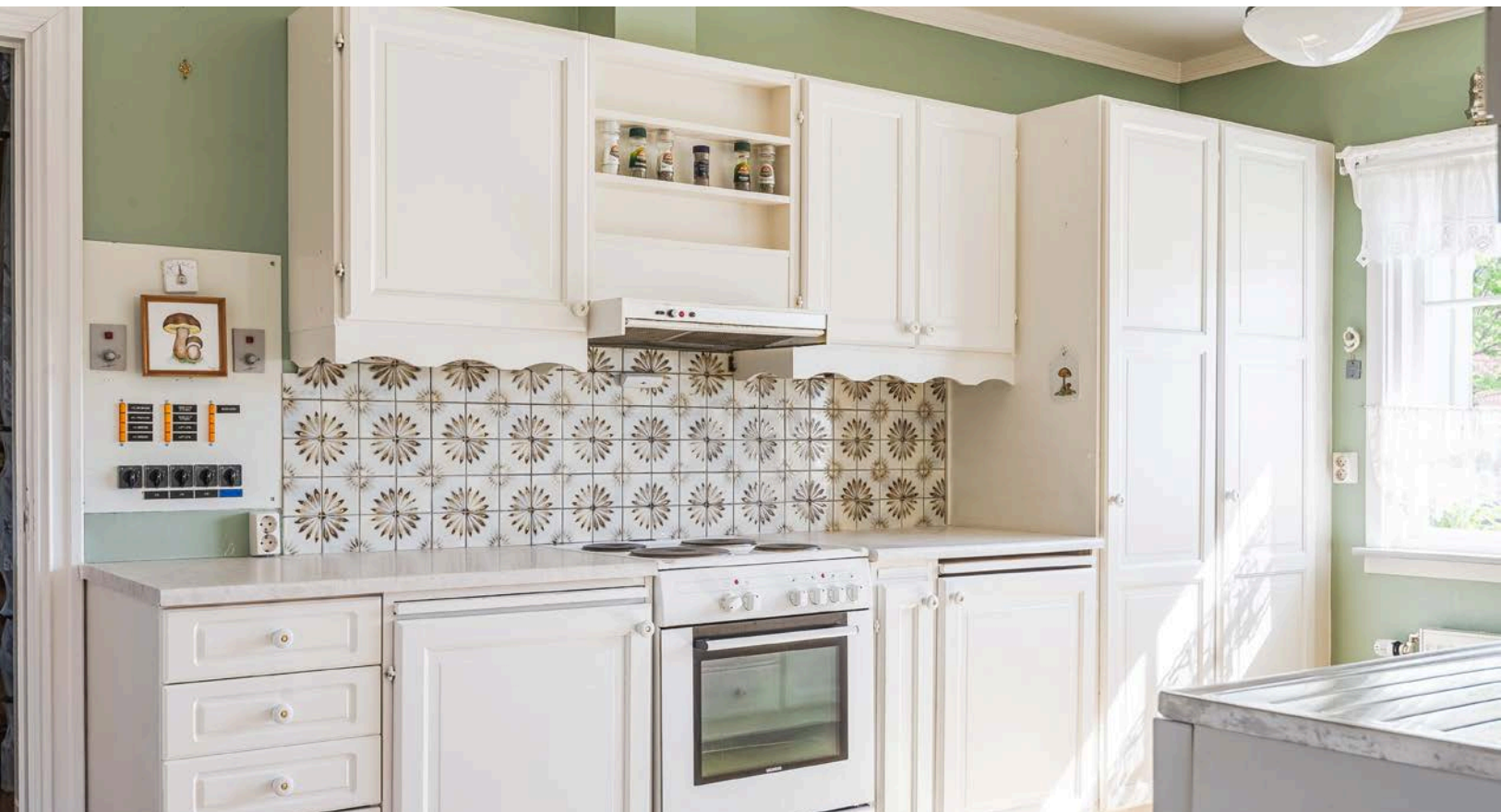
Kjøkken/spisestue har adkomst fra både spisestuen og gangen.



Todelt rom med god plass til spisebord.



Kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har store vinduer med nydelig utsikt.



Fra soverommet er det utgang til en åpen vestvendt balkong ca. 9m² med gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Hovedsoverommet har rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe med speildører.



Soverom 2 er også av god størrelse.



Nydelig utsikt fra vinduet på soverommet.



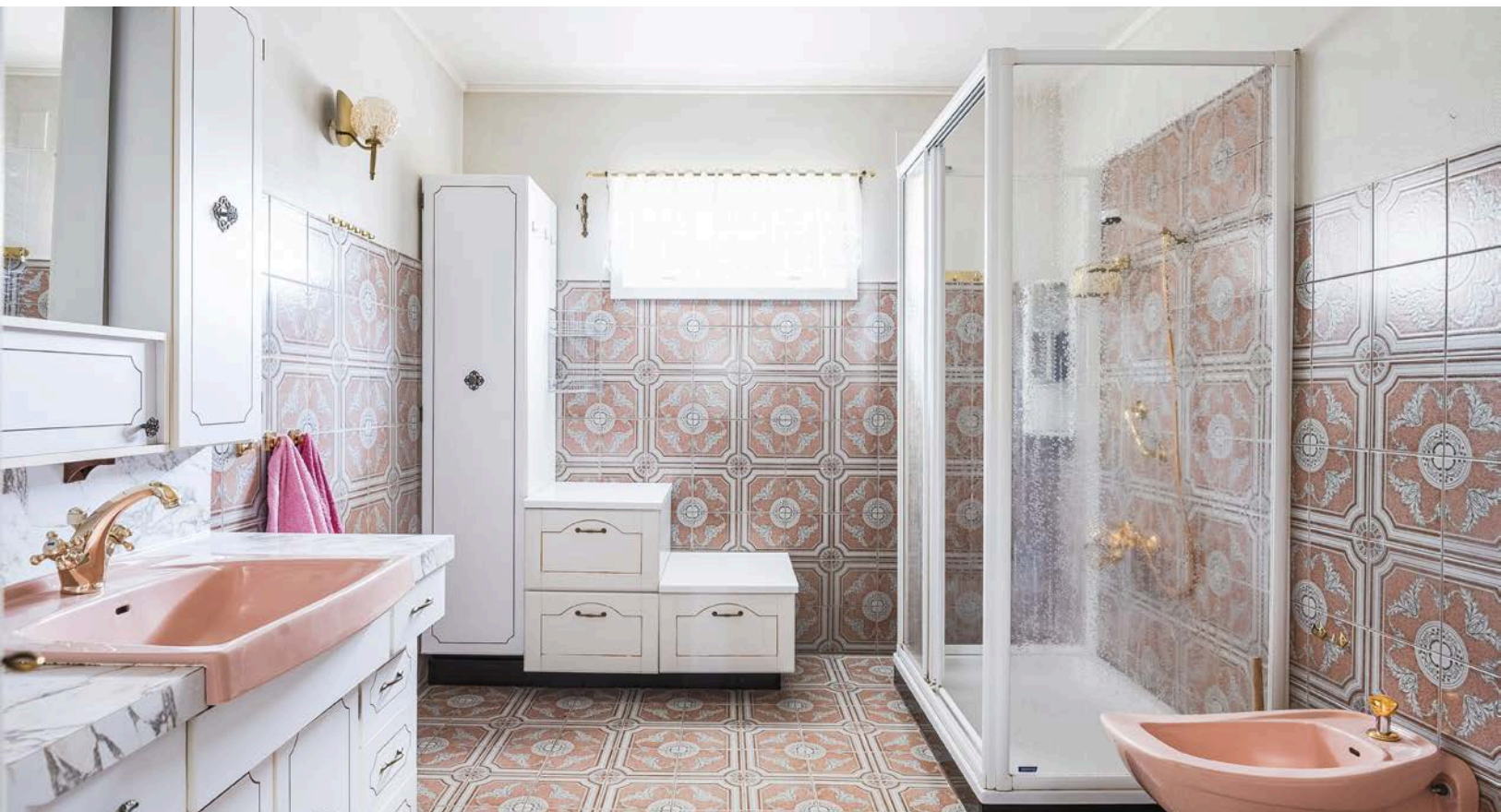
Alle soverommene i 1. etasje har flott utsikt over Glomma!



Soverom 2 har plassbygd seng i en koselig nisje, samt god oppbevaringsplass i flere skap.



Soverom 3 er et mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Stort eldre baderom med pene klassiske detaljer. Badetrommet har nydelige fliser på gulv og vegger, badetromsinnredning med rosa servant, vegghegt toalett, rose bide, og romslig dusjkabinett.



Vegg-i-vegg med baderommet er det et praktisk vaskerom. Eldre vaskerom med vinylbelegg på gulv, innredning med kum, flere skap og opplegg for vaskemaskin.



Med adkomst fra hallen/gangen er det et ekstra toalettrom med fliser på gulv og vegger.



Vi tar turen ned til den innholdsrike underetasjen som blant annet har en egen hybeldel.



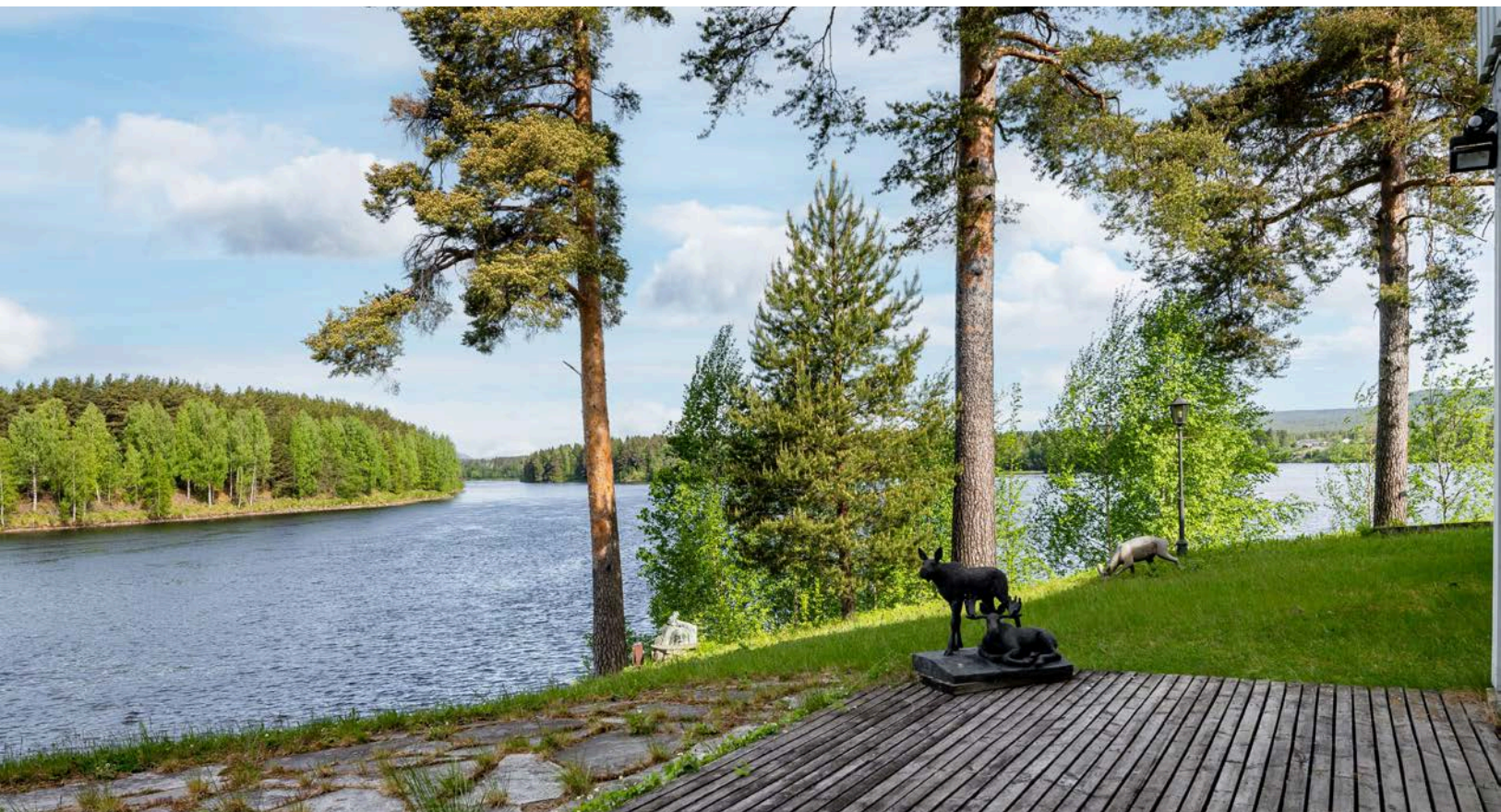
Stor kjellerstue med steinfliser på gulv og peis med peisinnsetts.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.



Terrassedør fra 2008 ut til vestvendt uteplass belagt med steinheller.



Terrasseplating ved inngang til underetasje på ca. 13m². Utført med terrassebord.



Stor eiertomt på ca. 3 087,3m² som ligger helt inntil Glomma!



Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.



Det er flere flotte skulpturer i hagen.



Eiendommen er også bebyggt med et stabbur fra 1986 på ca. 6m².

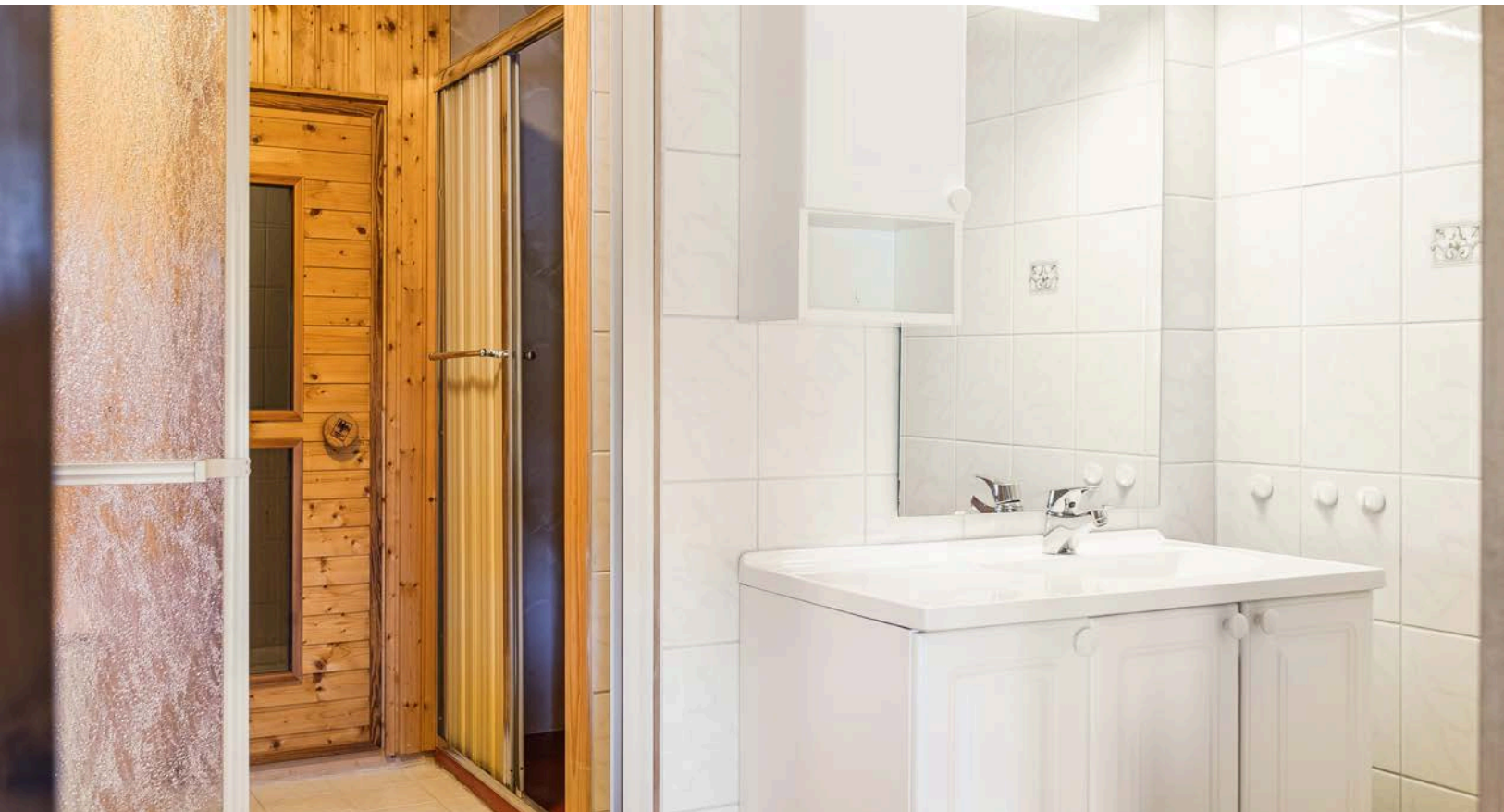


Kjellerstuen er svært romslig og kan enkelt innredes med flere sittegrupper.









Toalettrom, baderom og badstue i underetasjen.



Det er også egen inngang til hybeldel i underetasjen som kan leies ut om ønskelig.



Hybeldel med vindfang, stue, kjøkken, soverom, gang og badrom.



Romslig stue i hybedel.



Også fra hybedelen er det nydelig utsikt.



Kjøkkenet i hybeldet.



Kjøkken med spiseplass.



Soverom med garderobeskap i hybeldelen.



Eldre baderom i hybeldelen med mosaikkfliser på gulv, elektriske varmekabler og våtromsplater på veggene.



Eiendommen har en utrolig idyllisk og rolig beliggenhet rett ved Glomma! Støa er et svært ettertraktet, veletablert og familievennlig boligområde i Elverum.



Området er svært sentralt og ligger rett i utkanten av Elverum sentrum. Her bor du med kun en kort spasertur til sentrum hvor du blant annet finner butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter, kino, bowlinghall, bibliotek, sykehus m.m.



Fra eiendommen er det kun ca. 600 meter til Elverum ungdomsskole. Like ved ungdomsskolen ligger også svømmehall, idrettsanlegg, skatepark og Restvold med fotballbaner, tuftepark, lekeplasser og benker.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig med inntilbygget carport
-  Fredensvoldvegen 22, 2408 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 28, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 385 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1814

Referansenummer: HS1108

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Eldre pappshingel som undertak.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking lagt på 1980 tallet.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Kobbetakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Beslag i overgang tak og vegg.
Isbordbeslag.
Takstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013
Utbygget med karnapp.

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Deler med gangbart gulv på loft.
Lufting via ventiler i gavlvegg.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling med malt panel. Innfelt downlight.
Understøttet med betongsøyler.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1980 og 2008.
Varevinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass.
Blyglassvindu i gang i underetasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.
Teak ytterdør med glassfelt.
Teak ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt, to sidefelt glass. Blyglass.
Terrassedør med koblet glass.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med koblet glass.

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser.
Areal på ca. 6 m²
Adkomst til delvis overbygget veranda.

Fundamentert på pilarblokker.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 50 m²
Terrasseplattning ved inngang til underetasje.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 13 m²
Adkomst til åpen balkong fra stue.
Understøttet med tresøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord og rekkverk av stål og treverk.
Areal på ca. 9 m²

Støpt trapp ved inngang. Belagt med fliser.
Adkomst via tretrapp til delvis overbygget veranda.
Rampe til delvis overbygget veranda.
Tretrapp i overgang boligdel og utvendige bodrom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, steinfliser, fliser, parkett, laminatgulv, vinylbelegg og vinylfliser.
Overflater med malt tapet, panel, korkplater, malt panel, brystningspanel, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malte plater, panel, leca-plank, malt strietapet og malt panel.
Innfelt downlight i himling over kjellerstue.

Støpt gulv i underetasje.
Etasjeskille over underetasje: Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med tre løp. Pipe er delvis forblendet med murt teglstein.
Brannmur av murt teglstein.
Tre sotlucker ved inngang til underetasje.
Peis med peisinnset i kjellerstue. Kobberhette over innsats.
Åpen peis i stue.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.
En anmerkning: Utett mellom røykrør og skorstein.

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

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.
Helte innerdører.

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.
Gulvflater med fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med tømmermannpanel og malt panel.

Himling med malt panel.

Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Skyvevinduer med isolerglass.

Lys og strøm.

El.persienner.

Rommet varmes med panelovn.

Inntilbygget bodrom:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Plassbygget ytterdører.

Carport:

Overbygget takkonstruksjon over carport.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Understøttet med tresøyler og limtredeger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje.

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Leca-plank i himling.

Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

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

Eldre bad/toalettrom i underetasje.

Gulvflater med fliser. Del med våtromsbelegg i dusjrom.

Overflater fliser og panel.

Del med våtromsplater i dusjsonen.

Himling med leca-plank.

Bad/toalettrom med toalett, skyllekar, vegghegt dusj, opplegg for vaskemaskin, to sluk, baderomsinnredning, servant og ettgrep blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

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

Eldre bad i del med leilighet i underetasje.

Gulvflater med mosaikkfliser.

Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ikke registrert unormale verdier.

Himling med Lecaplank.

Bad med toalett, dusjhjørne, vegghegt dusj, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.

Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.

Tilluftspalte under innerdør.

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

Eldre vaskerom i 1.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Overflater med malt panel.

Himling med malt strietapet.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, rustfri kum med benkebeslag og sluk.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Eldre bad i 1.etasje.

Bad antatt fra byggeåret.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt strietapet.

Bad med vegghegt toalett, bide, servant, baderomsinnredning, dusjkabinett og togreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Tilluftspalte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning i 1.etasje. Ukjent alder.

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

Montert komfyrvakt over koketopp.

Kjøkkentilator.

Eldre innredning i underetasje. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med speil fronter, skuffer, over og underskap, fliser i benkerygg, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.

Integrert koketopp.

Kjøkkentilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malt strietapet.

Toalettrom med toalett, håndvask og togreps blandebatteri.

Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Tilluftspalte.

Badstue i underetasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med panel.

Himling med lecaplank.

Veggventil.

Ikke montert badstuoovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventiler.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.
Enkelte panelovner og vedfyring i begge etasjer.
Varme i gulv i fleste baderomsgulv.

Bergvarmepumpe plassert i teknisk rom i underetasje. Montert i ca.2007
Varmtvannsbereider montert under kjøkkenbenk i 1.etasje, 30 liter.
Ikke fast tilkoblet.
Eldre varmtvannsbereider montert på vegg i vaskerom i underetasje.
Ikke fast tilkoblet.
Akkumulatortank montert i teknisk rom i underetasje.

Eldre kjøkkeninnredning i gang i underetasje.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blandebatteri, blyglassdør og to rustfrie kummer.
Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i underetasje.

Fem elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.
Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.
Avvik ble utbedret.

Brannslange.
Montert røykvarsler tilkoblet Sector alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

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

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til underetasje.

Nedgravd oljetank av glassfiber.
Opplyst ved befaring: Oljetank er sanert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

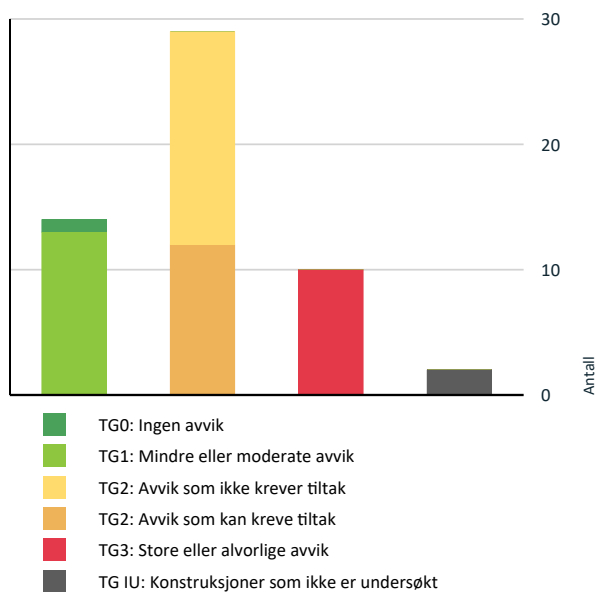
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

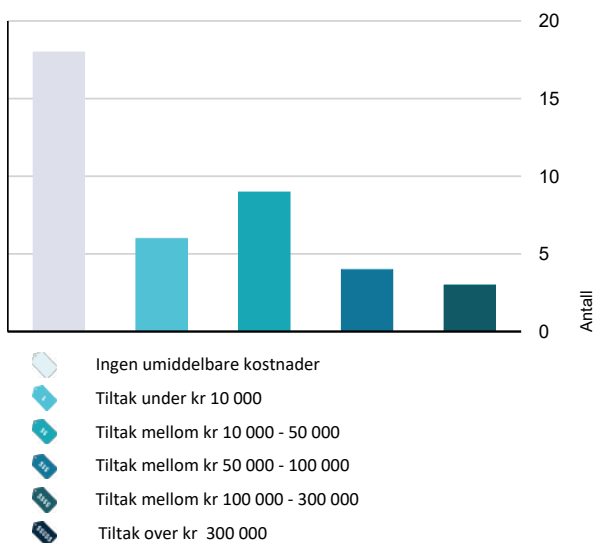
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Fullmektig 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. Stabbur er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med intilbygget carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/toalettrom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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 - 4 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1976

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 ivarett.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Med overbygget takkonstruksjon over inngang og del av hall/gang mot øst. Utført på tidlig 1980 tallet. Kilde: fullmektig.
2005	Ombygging	Innglassing av veranda. Kilde: fullmektig.
	Ombygging	Del av kjøkken i 1. etasje er ombygget. Montert nye yttervegger. Utført på 1980 tallet. Kilde: fullmektig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Eldre pappshingel som undertak.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking lagt på 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- 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 taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Kobbretakrenner og nedløp.
Beslag i gradrenner.
Beslag i overgang tak og vegg.
Isbordbeslag.
Taktstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.

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.
- Irr på takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013
Utbygget med karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Deler med gangbart gulv på loft.
Lufing via ventiler i gavlvegg.
Kun deler av loft/takkonstruksjon er besiktiget.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling med malt panel. Innfelt downlight.
Understøttet med betongsøyler.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

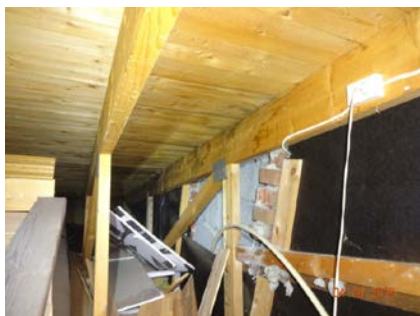
Det er påvist fuktskjolder på takspærre ved pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Antatt etter tidligere fuktproblematikk.
Synlige spiker i undertak.
Skjevheter i takkonstruksjon.
Svertesopp i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 3 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1980 og 2008.
Varevinduer, 1+1 glass.
Trevinduer med koblet glass.
Blyglassvindu i gang i underetasje.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.
Det er påvist råteskade i ett vindu i peisstue.
Enkelte vinduer bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Dører

Tilstandsrapport

Underetasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2008.

Teak ytterdør med glassfelt.

Teak ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt, to sidefelt glass. Blyglass.

Terrassedør med koblet glass.

Tofløyett terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med koblet glass.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 81 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser.

Areal på ca. 6 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker/skader i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Adkomst til åpen balkong fra stue.

Understøttet med tresøyler.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og rekkverk av stål og treverk.

Areal på ca. 9 m²

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasseplattung ved inngang til underetasje.

Utført med terrassebord.

Areal på ca. 13 m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av terrasseplattung. Slitt plattung.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til delvis overbygget veranda.

Fundamentert på pilarblokker.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 50 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskader i flere terrassebord og rekkverk.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 57 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Belagt med fliser.
Adkomst via tretrapp til delvis overbygget veranda.
Rampe til delvis overbygget veranda.
Tretrapp i overgang boligdel og utvendige bodrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med teppe, steinfliser, fliser, parkett, laminatgulv, vinylbelegg og vinylfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt tapet, panel, korkplater, malt panel, brystningspanel, malte plater og malt murpuss.
Himlinger med malte plater, panel, leca-plank, malt strietapet og malt panel.
Innfelt downlight i himling over kjellerstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasje.
Etasjeskille over underetasje: Etasjeskille med Lecaplank (dekke element i Leca). Påforet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Sprekk i gulv i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med tre løp. Pipe er delvis forblendet med murt teglstein. Brannmur av murt teglstein.

Tre sotluker ved inngang til underetasje.

Peis med peisinnsett i kjellerstue. Kobberhette over innsett.

Åpen peis i stue.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024.

En anmerkning: Utett mellom røykrør og skorstein.

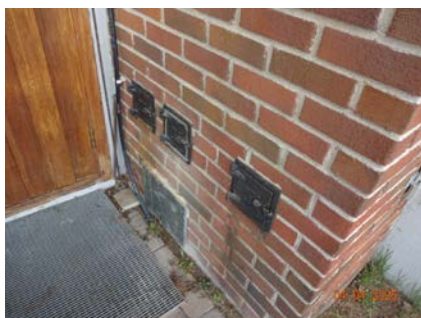
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.

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.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til underetasje via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Adkomst til innglasset vinterhage fra stue.
Gulvflater med fliser.
Overflater med tømmermannpanel og malt panel.
Himling med malt panel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Skyvevinduer med isolerglass.
Lys og strøm.
El.persiener.
Rommet varmes med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av terrassedør.
Bom i fliser og skjevheter i gulv.
Riss/sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 3 Andre innvendige forhold - 2

Inntilbygget bodrom:

Gulvflater med tregulv.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Sperretakonstruksjon. Bordet undertak.
Plassbygget ytterdører.

Carport:

Overbygget takkonstruksjon over carport.
Sperretakonstruksjon.
Bordet undertak.
Understøttet med tresøyler og limtretrager.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i undertak over carport.
Det er påvist fuktskjolder i undertak over bodrom. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Skjevheter i takkonstruksjon til carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er må foretas lokal utbedring for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Leca-plank i himling.
Vaskerom med sluk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 3 Generell

Eldre bad/toalettrom i underetasje.
Gulvflater med fliser. Del med våtromsbelegg i dusjrom.
Overflater fliser og panel.
Del med våtromsplater i dusjsonen.
Himling med leca-plank.
Bad/toalettrom med toalett, skyllekar, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin, to sluk, baderomsinnredning, servant og ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad/toalettrom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad/toalettrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Montasjemerker i våtsonen.
Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Eldre bad i del med leilighet i underetasje.
Gulvflater med mosaikkfliser.
Ca. 4,5 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, ikke registrert unormale verdier.
Himling med Lecaplank.
Bad med toalett, dusjhjørne, vegghengt dusj, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Ventilasjon igjennom veggventil, naturlig avtrekk.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 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.
Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.
Bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom i 1. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Overflater med malt panel.
Himling med malt strietapet.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, rustfri kum med benkebeslag og sluk.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Ikke fuktsikre overflater over rustfri kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Sluket er ikke rengjort, begrenset besiktigelse muligheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av fliser på vegg i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad antatt fra byggeåret.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt strietapet.
Bad med vegghengt toalett, bide, servant, baderomsinnredning, dusjkabinett og togreps blandebatteri.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

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

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.
Sprekk i flere fliser.
Riss i flisfuger.
Deler av våtsonen har ikke fuktsikre overflater.
Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget.
Det er påvist fuktmerker i strietapet under baderomsinnredning. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med speil fronter, skuffer, over og underskap, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkerygg, skuffer, opplegg for vaskemaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasjemerker på innredning.

Enkelte løse knotter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue i underetasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med lecaplank.
Veggventil.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Ikke montert badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med fliser.
Overflater med fliser.
Himling med malt strietapet.
Toalettrom med toalett, håndvask og togreps blandebeholder.
Ventilasjon igjennom veggventil og takventil. Antatt mekanisk avtrekk fra takventil.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom i gulvfliser.

Det er påvist sprekk i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i underetasje.
Vannledninger av kobber.
Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventiler.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe.
Enkelte panelovner og vedfyring i begge etasjer.
Varme i gulv i fleste baderomsgulv.

TG 1 Varmesentral

Bergvarmepumpe plassert i teknisk rom i underetasje. Montert i ca.2007

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder montert under kjøkkenbenk i 1. etasje, 30 liter.
Ikke fast tilkoblet.



TG 1 Varmtvannstank - 3

Akkumulatortank montert i teknisk rom i underetasje.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder montert på vegg i vaskerom i underetasje.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Eldre kjøkkeninnredning i gang i underetasje.
Kjøkkeninnredning med over og underskap, skuffer, speil fronter, ettgreps blande batteri, blyglassdør og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannbåren varme

Fordelerstokk for vannbåren gulvvarme montert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Fem elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2023.

Avvik ble utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

3. 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange.

Montert røykvarsler tilkoblet Sector alarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring 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 fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Fare for fuktinntrengning ifra grunnen og igjennom kjelleryttervegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert horisontalsprekk som er symptom på jordtrykk. Enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Tiltak: Etablere fall på minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Kostnadsestimat er satt under terrengforhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av glassfiber.

Opplyst ved befaring: Oljetank er sanert.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår

1986

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Godt ivaretatt.

Kommentar

Opplyst av fullmektig.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull.

Yttervegger av maskinlaft.

Himling med panel.

Åstak.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Heltre ytterdør.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Utvendig:

Støpte fundamenter.

Yttervegger av laftet tømmer. Maskinlaft.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.

Takrenner og nedløp.

Platting ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Avvik:

Irr på takrennenedløp.

Mosegroing på takteking.

Det er påvist råteskade i toppbord til rekkverk ved inngang.

Solslitt yttervegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

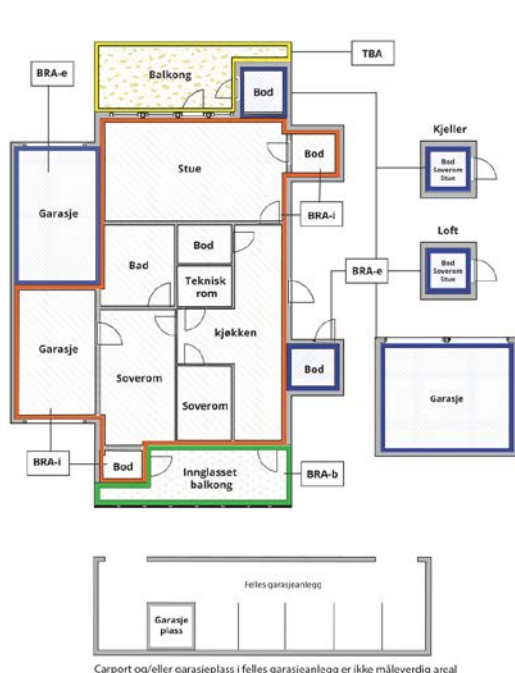
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 med inntilbygget carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjellerrom under underetasje						3	3
Underetasje	190			190	13		190
1.etasje	195		16	211	66		211
Uinnredet loft						33	33
Inntilbygget carport og bodrom		7		7		13	20
SUM	385	7	16		79	49	457
SUM BRA	408						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerrom under underetasje			
Underetasje	Gang, Kjellerstue, Vindfang, Vaskerom, Lagerbod, Bod, Teknisk rom, Bad/toalettrom, Badstue, Kjellerrom, Vindfang 2, Gang 2, Bad 2, Stue, Kjøkken, Soverom		
1.etasje	Hall/gang, Toalettrom, Kott, Vaskerom, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Peisstue, Spisestue, Kjøkken/spisestue, Kott 2		Innglasset vinterhage
Uinnredet loft			
Inntilbygget carport og bodrom		Lagerbod, Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig. Ca. areal: 33 m²
Biloppstillingsplass i carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 50m²
3 bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 13m²
Kjellerrom under underetasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med inntilbygget carport	358	50
Stabbur	0	6

Kommentar

Enebolig med inntilbygget carport

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig. Ca. areal: 33m²
Biloppstillingsplass i carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 50m²
3 bodrom uten målverdig areal. Ca. areal: 13m²
Kjellerrom under underetasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Stabbur

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Berit Christensen	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	275		0	3087.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredensvoldvegen 22

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Petra Christensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Støa i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Fin beliggenhet ved Glomma, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.
Delvis overbygget veranda orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Hellende tomt mot vest.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Høydeforskjeller er regulert med støttemur av betongblokker.
Asfaltert innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.
Uteplass belagt med steinheller.
Trapp av naturstein i skråning.

Bebyggelsen

Arkitekttegnet enebolig oppført i 1976.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1970	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1108>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Berit Christensen

Boligen

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

Fredensvoldvegen 22

2408 Elverum

3420-28/275/0/0



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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

sprekk i grunnmur mot øst i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Oljetank er sannert, arbeid utført av Yngvar Christensen AS

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Ja**

Arbeid utført av Yngvar Christensen AS

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**

Endring av inngangsparti og utvidelse av kjøkken. Innglassing av veranda.
Utvidelse av veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Finner ingen dokumentasjon i papirene i huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Eiendommen grenser mot Glomma - i storflommen i 1995 var det ingen ødeleggelser på eiendommen og ingen fare for at flommen skulle komme nær bygningsmasse

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

♦ **Ja**

tegnet inn på opprinnelig tegning og på ferdiggodkjenning av kommunen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

se pkt. 30

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?

♦ **Ja**

Min far er død, og min mor er dement. Jeg har svart så godt jeg kan og vet ut fra kjennskap til eiendommens tilstand. Det kan være en risiko for at noen av opplysningene ikke stemmer.



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

Fredensvoldvegen 22 - Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fagervikvegen Linje B61, 803	5 min	0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	22 min	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	15 min	1.3 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	20 min	1.7 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	21 min	1.7 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min	0.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min	2.1 km
Terningen Arena	7 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Elverum	8 min
Folkvang langtidsparkeringsplass	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

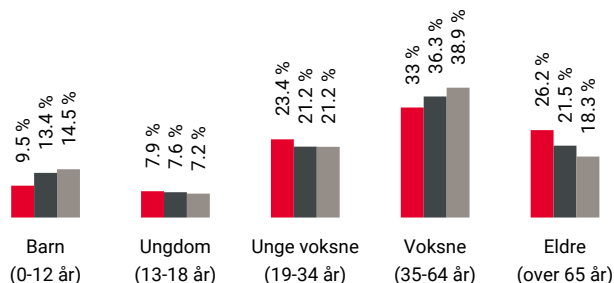
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret vest	1 018	559
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ..21 min	120 barn	1.9 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	41 barn	4 min 2.2 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Elverum	12 min
Coop Obs Elverum	13 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Elverum stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Elverumshallen Aktivitetshall	9 min	0.8 km
	Paulsbyen Gym	11 min	
	Sprek365 Elverum	12 min	

Boligmasse

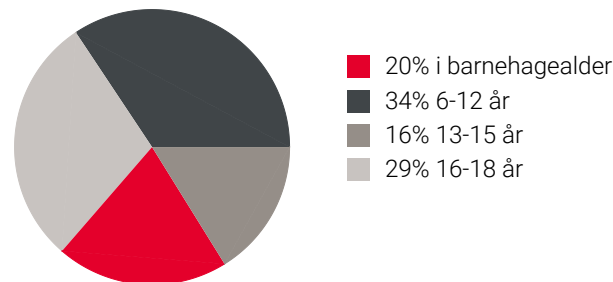


- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 21% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	11 min
	Apotek 1 Elverum	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

- Nordleiret vest
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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 landbruksendorm, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseidorm, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders 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.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fredensvoldvegen 22
2408 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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