



aktiv.

Lokenvegen 8, 2413 ELVERUM

**Stor og solrik eiendom med
sentral beliggenhet. Enebolig med
inntilbygget carport, sommerstue
og noe moderniseringsbehov**



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Elisabeth Jensson Woldmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 212/232 kvm
Tomtstr.: 1242.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 406
Gnr. 31, bnr. 682
Oppdragsnr.: 1211250139

Ditt nye hjem?

Velkommen til Øverleiret og Lokenvegen 8!

En stor og solrik eiendom på ca. 1 242m² som er bebygd med en enebolig med inntilbygget carport, og frittstående dobbelcarport. Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, plen og variert beplantning. Boligen har et praktisk innhold på én flate, i tillegg er det kjeller innredet med bla. kjellerstue, vaskerom, matbod, kjølerom og boder. Koselig sommerstue på 19m² med videre adkomst til uteplass og hage. Boligen fremstår med noe behov for oppgraderinger og oppussing.

Boligen har en sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet i et veletablert boligfelt i Øverleiret. Skogen er nærmeste nabo så her bor du med fine friluftsområder rett utenfor døren, samtidig som det er kort gangvei ned til sentrumskjernen med byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 212 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 232 m²

TBA: 9 m²

Enebolig m/carport

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 m² Beskrivelse: Kjellerstue, vaskerom/teknisk rom, matbod og 3 kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 111 m² Beskrivelse: Vindfang, kott, gang, soverom/garderobe, soverom 2, bad, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e: 1 m² Beskrivelse: Bod ved inngang.

BRA-e: 0 m² Beskrivelse: Inntilbygget carport på ca. 34 m² (ikke beregningsmessig areal).

BRA-b: 19 m² Beskrivelse: Sommerstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Beskrivelse: Terrasse.

Frittstående carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Beskrivelse: Carport på ca. 30 m² (ikke beregningsmessig areal).

Ikke målbare arealer

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

Enebolig:

Kjølerom i kjeller har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m². Takhøyde: Ca. 1,77 meter.

Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 60 m².

Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 34 m².

Frittstående carport:

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 30 m².

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».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1242.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på totalt ca. 1 242,2m². Hellende tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Biloppstillingsplass ved inngang belagt med belegningsstein. Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

Gnr. 31, bnr. 406 har et beregnet areal på ca. 1 052,2m².

Gnr. 31, bnr. 682 har et beregnet areal på ca. 190m².

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

Beliggenhet

Boligen har en sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet i et veletablert boligfelt i Øverleiret. Skogen er nærmeste nabo så her bor du med fine friluftsområder rett utenfor døren! Fra boligen er det kort gangvei ned til sentrumskjernen med byfasiliteter, kjøpesentre, restauranter og kaféer mm. Dette gjør at du her bor med kort radius til det du trenger i hverdagen.

Området er også barnevennlig med kun ca. 600 meter til Frydenlund skole. Det er ca. 1,5 km til Elverum ungdomsskole og ca. 1,3 km til Elverum videregående skole. Fra eiendommen er det ca. 1,3 km til Ydalir barnehage. På Ydalir er det også barneskole, matbutikker og flere store butikkjeder. I tillegg er det kun en kort gangvei ned til Helsehuset og Sjukehuset Innlandet avd. Elverum.

Den umiddelbare nærheten til marka i Svartholtet er super for deg som er glad i tur og trening. Svartholtet har turstier tilrettelagt for både spaserturer i skogens fred og ro eller for deg som vil benytte løpeskoene eller sykkel. På vinterstid brukes lysløype som strekker seg milevis innover skogen. Den mest populære skituren går inn til Svenkerudvollen hvor du kan få kjøpt nystekte vafler, kakao eller kaffe. Starten av skiløypene ved Loken har også lysløype.

Like ved boligen ligger også Christianfjeld festning med friområder og et fint skue utover byen og naturområdene rundt. Veien ned til det som kanskje er Elverums flotteste tursti langs Glomma er heller ikke lang. Langs elva er det tilrettelagte friområder og benker hvor du kan nyte de idylliske omgivelsene langs elven.

Bybussen stopper like ved (ca. 100 meter) og har god forbindelse til øvrige bydeler, skystasjonen på Vestad og høgskolen på Terningen Arena.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1962.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Tilbygg: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Nedgravd oljetank. Ikke i bruk. Fremlagt dokumentasjon på sanering av oljetank i 2014. Tank ble fylt igjen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ny taktekking ble lagt 1980 tallet. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Pipe med fotbeslag og toppbeslag. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018/2019. Karnapp i stue. Saltakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Plassbygget takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Deler av himling er tilleggisolert med mineralull. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med murt søyle. Overbygget uteplass. Gulvflater med plastfliser. Overbygget takkonstruksjon over carport. Understøttet med tresøylar.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass. Observerte isolerglass fra 1976, 1986 og 1999. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt. Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Støpt trapp ved inngang. Utført med steinheller.

Utvendig bod ved inngang:

Gulvflater med terrassebord. Overflater med lettklinkerblokker og panel. Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein. Yttervegger av lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Carport - Byggeår: 1980.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Lagringshems over carport.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Metalltakrenner og nedløp.

Avvik: Sprekker i gulv.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.06.2025, 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 > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker på takkonstruksjon og i undertak ved pipe/luftekanal. Antatt etter tidligere fuktproblematikk. Luftekanal av eternitt. Synlige spiker igjennom undertak. Vepsebol på loft. Skjevheter i takkonstruksjon.
- * Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktmerker i undertak over carport. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Knirk i gulv på kjøkken.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegghøyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg. Det er påvist noe kalkutslag på kjelleryttervegg. Tidligere fuktinnsig i overgang kjelleryttervegg/gulv i kjeller. Enkelte avskalinger i murepuss.
- * Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- * Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i takkonstruksjon over sommerstue.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Irr på kobberrør.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

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

* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mosegroing på tak. Avskaling i takstein. Takstein ligger ujevnt.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Rust på fotbeslag til pipe.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Sprekk i vindusglass. Fuktsvelling i utforing til vindu i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sprekker/avskaling i kitt til kjellervindu.

* Innvendig > Overflater - 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Skader i tapet i vindfang. Noe gjenstående arbeider. Mangler del med speilflis i gang.

* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidligere røykehull til oljefyr er tettet med mineralull.

* Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Det er påvist enkelte riss i utvendig murpuss.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/avskaling i flisfuger. Fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Slitasjemerker på innredning. Avskalinger/riss i flisfuger i benkeplate.

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

* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Knirk i innvendig trapp.

* Innvendig > Andre innvendige forhold - 3: Det er påvist andre avvik: Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

* 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. Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut. Ikke etablert lokalt fall rundt sluk. Del med manglende fugemasse. Oppsprekking i overgang taklist/himling. Skadet baderomsinnredning.

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

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger (eventuelt fullmektig). Arvingene (eventuelt fullmektig) har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen "Aas-eng" er bebygd med en enebolig fra 1962 med inntilbygget carport, samt frittstående dobbelcarport fra 1980.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang med kott, gang/trapperom, kjøkken, stue/spisestue, sommerstue med utgang til terrasse, soverom, soverom/garderobe og baderom.

Kjeller: Kjellerstue, vaskerom/teknisk rom, matbod, kjølerom og 3 kjellerrom.

Loft: Uinnredet loft med gulvareal på ca. 60m² (ikke målverdig areal).

Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. 1m².

Boligen har inntilbygget carport på ca. 34m² (ikke beregningsmessig areal).

Eiendommen er også bebygd med en frittstående dobbelcarport på ca. 30m² (ikke beregningsmessig areal).

Standard

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1962.

Tilbygget del mot syd på slutten av 1980-tallet. Innredet til sommerstue i ca. 2014/15.

Generelt med standard fra 1980/1990 tallet. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Carport - Byggeår: 1980.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

* Sentralstøvsuger.

* Brann og tyverialarm tilkoblet Novus (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

* Robotgressklipper kan medfølge mot et ekstra tillegg i pris dersom det er ønskelig.

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

Parkering i inntilbygget carport, frittstående carport eller biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, 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 2042.

Feiing ble utført siste gang den 07.06.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 16.12.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Klimanette varmluftanlegg tilknyttet dobbelmantlet varmtvannsbereder. Varmekabler i baderomsgulv. Vedfyring i kjellerstue og stue. Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for oppvarming og forbruksvann. Det er luftekanaler i gulv i 1.etasje som blåser varmen opp i rommet, mens det i kjelleren sitter luftekanaler i taket som blåser varmen ned i rommet. Alder: 2014.

Nedgravd oljetank. Ikke i bruk. Fremlagt dokumentasjon på sanering av oljetank i 2014. Tank ble fylt igjen. 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

G

Energifarge

Rød

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 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 31 013

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 013,80,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 754,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 292,8 kubikk): Kr. 7 173,60,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 911,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 292,8 kubikk): Kr. 8 857,20,-
- * Renovasjon: Kr. 4 120,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 8 614,-

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

Formuesverdi primær

Kr 912 593

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 650 370

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 406 i Elverum kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 682 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 03.04.1973, dagboknummer 1802.

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 03.04.1973, dagboknummer 1802. Rettighet hefter i: Gnr. 31, bnr. 83 i Elverum kommune. Veg er tillatt brukt fra Skogvegen opp til tomten, over gnr. 31, bnr. 83.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg boligbygg i 1987. Det er i denne anmerket mangler i forhold til: B-30 skille mellom garasje og bolig/loft. Det er ukjent hvorvidt om mangelen er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller eventuelle andre tiltak som feks. frittstående carport.

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

Det er mottatt byggetegninger av eneboligen fra 1961, samt oppdaterte tegninger fra 1986 ifbm. tilbygg. I byggetegninger er sommerstue definert som åpen veranda, og terrassen utenfor sommerstuen er i dag større enn hva den er på tegningen. Kjellerstuen er i tegningene et udefinert rom, det må derfor antas at rommet ikke er godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men rommet er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm. Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Det er også mottatt byggetegninger fra 1980 av frittstående carport.

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 via privat stikkvei over naboeiendommen. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien som deles med naboene.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannett via private stikkledninger. Avløp via septiktank med overløp videre til offentlig avløpsnett. Septiktank samler fast kloakkmasse, mens flytende går ut i det offentlige. Det må påregnes kostnader for jevnlig tømning av tanken. Eier har selv ansvar for private stikkledninger, overløp og kum.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "St. Hanshaugen - Loken" fra 1985.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,25% 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

13.06.2025



Velkommen til Øverleiret og Lokenvegen 8!



En stor og solrik eiendom på ca. 1 242m² som er bebygd med en enebolig med inntilbygget carport, og en frittstående carport.



Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, plen og variert beplantning. Boligen har en sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet i et veletablert boligfel



Boligen har inntilbygget carport på ca. 34m² (ikke beregningsmessig areal). Carporten er belagt med belegningsstein.



Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti. Ved inngangspartiet er det adkomst til en utvendig bod på ca. 1m².



Når du entrer boligen kommer du inn i et praktisk vindfang med lagringsmuligheter i kott.



Videre kommer du inn en romslig gang/trapperom som fungerer som et knutepunkt i boligen.



Boligen fremstår med noe behov for oppgraderinger og oppussing.



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



Store vindusflater mot to ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys.



Fin karnapp med bred vinduskarm som er perfekt for planter og dekor.



Stuen er romslig med god plass til et stort spisebord, samt flere ulike sittegrupper.



Fra stuen er det en stor skyvedør ut til en koselig sommerstue på 19m². Sommerstuen er antatt isolert med mineralull og har nålefilt på gulv. Montert lys og strøm.



Fra sommerstuen er det videre adkomst til uteplass og hagen.



Overbygget uteplass med plastfliser på gulv, uttrekkbar levegg og utebelysning.



Frodig og fin hage opparbeidet med plen, busker og annen beplantning.



Boligen har klimanette varmluftanlegg tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann. Alder: 2014.



I stuen er den en peisovn som både gir god varme og bidrar til knistrende hygge.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til både spisestuen og gangen.



Eldre kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Utbedring/utskiftning må påregnes.



Soverom 1 har naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har laminat på gulv og overflater med malt brystningspanel kombinert med trepanel.



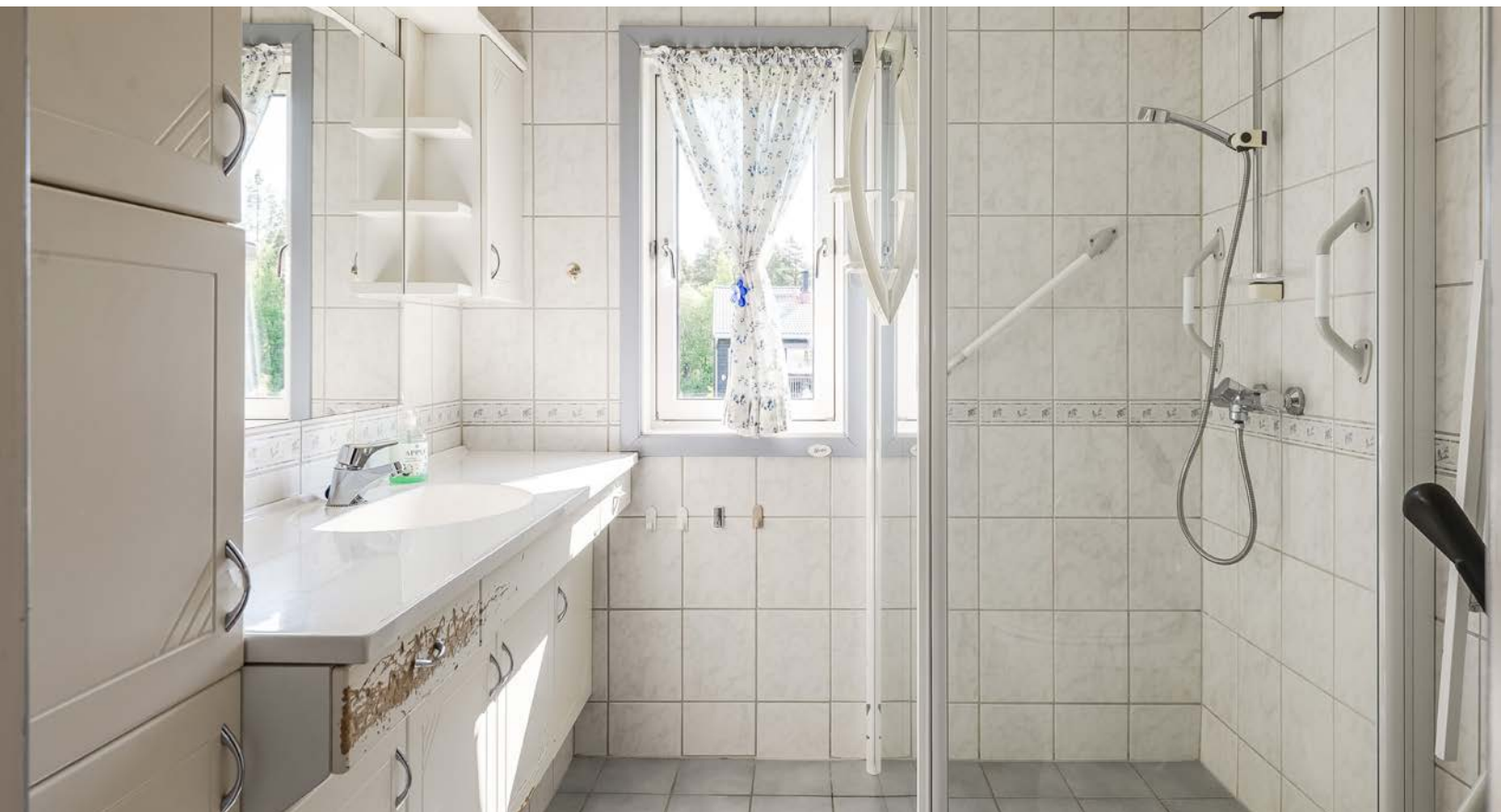
Soverom 2 og garderoberom i delvis åpen løsning.



Garderoberom med god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderober på begge sider.



Det er laminat på gulv og malt tapet på veggene.



Eldre baderom fra ca. 1995 med fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler og ventilasjon gjennom elektrisk vifte.



Baderommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



I kjelleren er det et stort rom innredet som en kjellerstue. Det er lunt teppe på gulv, og i hjørnet av rommet er det en koselig åpen peis.



Kjellerstuen er i tegningene et udefinert rom, det må derfor antas at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Vinduene i kjellerstuen er heller ikke godkjente rømningsvinduer.



Eldre vaskerom i kjelleren med støpt gulv, sluk, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har fått TG3 i tilstandsrapport og det anbefales at rommet totalrenoveres.

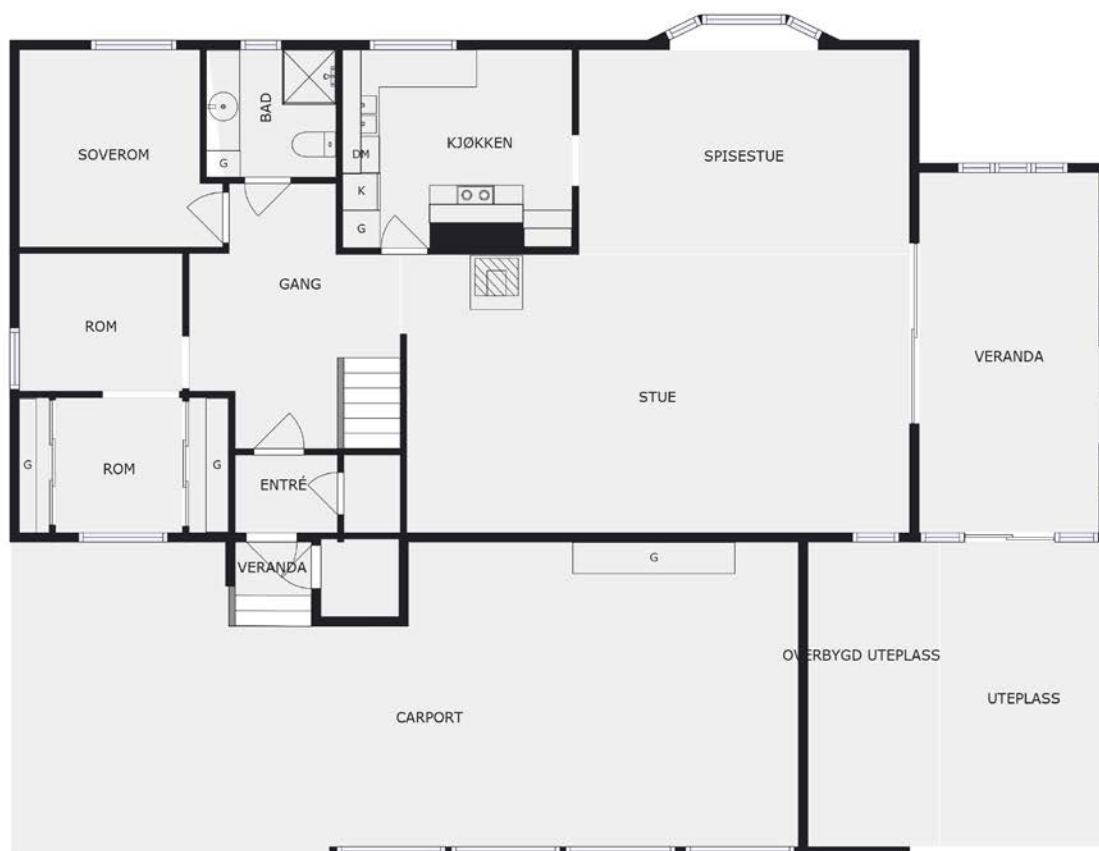


Boligen har yttervegger kledd med tømmermannpanel som ble overflatebehandlet i ca. 2018/19, og tak med betongtakstein fra 1980-tallet.



Skogen er nærmeste nabo så her bor du med fine friluftsområder rett utenfor døren, samtidig som det er kort gangvei ned til sentrumskjernen med byfasiliteter.

Plantegning



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.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget carport

 Lokenvegen 8, 2413 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 31,31, bnr. 406,682, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 14566-1849

Referansenummer: LY1084

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget carport - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Ny takteking ble lagt 1980 tallet.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018/2019
Karnapp i stue.

Saltakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Plassbygget takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon.
Deler av himling er tilleggisolert med mineralull.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med murt søyle.
Overbygget uteplass.
Gulvflater med plastfliser.
Overbygget takkonstruksjon over carport.
Understøttet med tresøyler.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1976, 1986 og 1999.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.
Støpt trapp ved inngang. Utført med steinheller.

Inntilbygget carport:
Gulvflater med belegningsstein.
Yttervegger av lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med teppe, nålefilt, malt tregulv, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Overflater med brystningspanel, malt tapet, strie, del med speilfliser, malte plater, malt strietapet, malt panel og panel.
Malt div. overflater.
Himlinger med malte plater og malt panel.

Støpt gulv.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt pipe og ett løp med luftekanal.
Brannmur av mexistein.
Åpen peis i kjellerstue.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.
Utforet kjelleryttervegg i kjellerstue
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Krypkjeller under del av boligen.
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besikket fra vindu i kjeller. På grunn av liten åpning er ikke krypkjeller fullstendig besikket.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Belagt med teppe.
Laminerte innerdører.
Sommerstue:
Gulvflater med nålefilt.
Overflater med malt panel.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malt panel.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.
Vindu med ettlags glass fra 2003.
Skyvedører med ettlags glass.
Skyvevinduer.
Lys og strøm.

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med terrassebord.
Overflater med lettklinkerblokker og panel.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

Kjølerom i kjeller:
Oppført gulv.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Kjøleromsaggregat.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk rom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke ventilert.

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

Bad i 1.etasje fra ca.1995

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Bad med glassdører, toalett, sluk, vegghengt dusj, baderomsinnredning, servant og ettgrep blandebatteri.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

Tilluftspalte under innerdør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberrør.

Fordelerstokk montert på vegg i kjeller.

Utvendig vannkran.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Klimanette varmluftanlegg tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vedfyring i kjellerstue og stue.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.

Alder: 2014

Sentralstøvsuger.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang i 1.etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Brannslukningsapparat kontrollert i 2017.

Brann og tyverialarm tilkoblet Novus.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Ikke observert grunnmursplast.

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

Eldre del:

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

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Tilbygg:

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

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

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

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Nedgravd oljetank. Ikke i bruk.

Fremlagt dokumentasjon på sanering av oljetank i 2014. Tank ble fylt igjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget carport

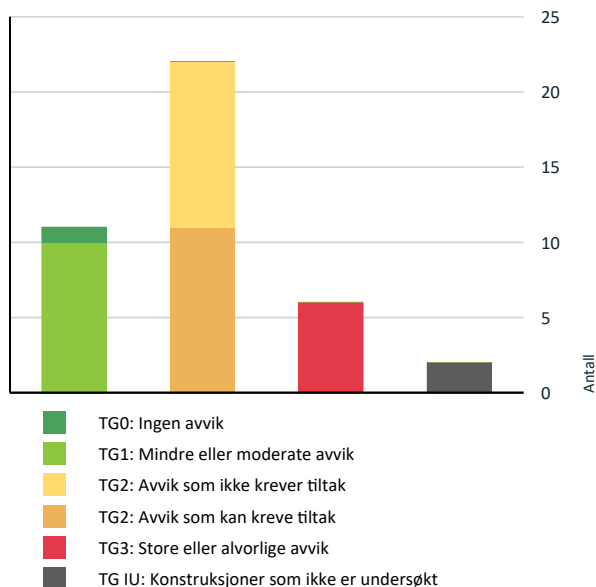
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

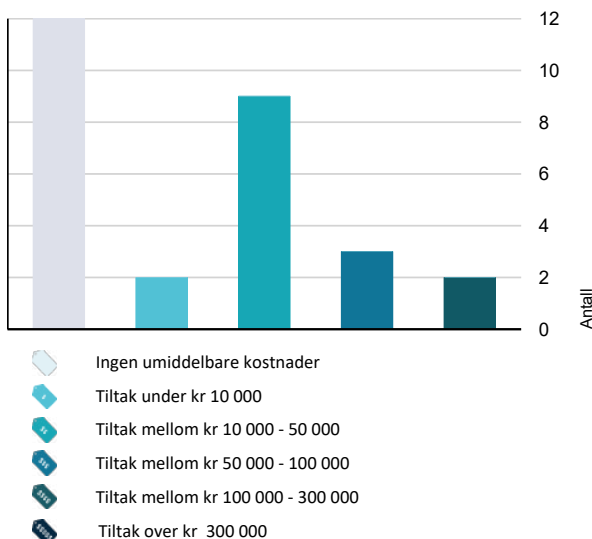
Sammendrag av boligens tilstand

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. Taksmann 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. Carport er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET CARPORT



Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig for tiden ubebodd.

Standard
Generelt med standard fra 1980/1990 tallet.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Del mot sør. Utført på slutten av 1980 tallet.
Ombygging	Innredet til sommerstue. Utført i ca.2014/2015

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Ny taktekkning ble lagt 1980 tallet.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Mosegroing på tak.
Avskaling i takstein.
Takstein ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag og toppbeslag.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Rust på fotbeslag til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

Må påregne utskiftning av fotbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2018/2019
Karnapp i stue.

Vurdering av avvik:

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

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Plassbygget takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon.
Deler av himling er tilleggisolert med mineralull.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med murt søyle.

Overbygget uteplass.
Gulvflater med plastfliser.

Overbygget takkonstruksjon over carport.
Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker på takkonstruksjon og i undertak ved pipe/luftekanal. Antatt etter tidligere fuktproblematikk.
Luftekanal av eternitt.
Synlige spiker igjennom undertak.
Vepsebol på loft.
Skjevheter i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1976, 1986 og 1999.

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.

Sprekk i vindusglass.

Fuktsvelling i utføring til vindu i stue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Sprekker/avskaling i kitt til kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kjellervinduer bør kittes på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

1 TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngang. Utført med steinheller.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget carport:

Gulvflater med belegningsstein.

Yttervegger av lettklinkerblokker og uisolert bindingsverk.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med teppe, nålefilt, malt tregulv, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Overflater - 2

Overflater med brystningspanel, malt tapet, strie, del med speilfliser, malte plater, malt strietapet, malt panel og panel.

Malt div. overflater.

Himlinger med malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i tapet i vindfang.

Noe gjenstående arbeider.

Mangler del med speilflis i gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv.

Trebelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

! TG 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe og ett løp med luftekanal.

Brannmur av mexistein.

Åpen peis i kjellerstue.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tidligere røykehull til oljefyr er tettet med mineralull.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

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

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

Utført kjelleryttervegg i kjellerstue

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er påvist noe kalkutslag på kjelleryttervegg.

Tidligere fuktinnslag i overgang kjelleryttervegg/gulv i kjeller.

Enkelte avskalinger i murpuss.

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



TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under del av boligen.

Støpt ringmur rundt kryptkjeller.

Kryp kjeller er besiktiget fra vindu i kjeller. På grunn av liten åpning er ikke kryptkjeller fullstendig besiktiget.

Kryp kjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Knirk i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre innvendige forhold

Sommerstue:

Gulvflater med nålefilt.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Himling antatt isolert med mineralull.

Vindu med ettlags glass fra 2003.

Skyvedører med ettlags glass.

Skyvevinduer.

Lys og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skjevheter i takkonstruksjon over sommerstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod ved inngang:
Gulvflater med terrassebord.
Overflater med lettklinkerblokker og panel.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

TG 3 Andre innvendige forhold - 3

Kjølerom i kjeller:
Oppforet gulv.
Gulvflater med tregulv.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller.
Støpt gulv.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra ca.1995
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Ca. 16 mm fall ved terskel til topp slukrust.
Varmekabler i baderomsgulv.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.
Bad med glassdører, toalett, sluk, vegghegt dusj, baderomsinnredning, servant og ettgrep blandebatteri.
Ventilasjon igjennom el.vifte.
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.
Vindu i våtsone, glassdører hindrer direkte vannsprut.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Del med manglende fugemasse.
Oppsprekking i overgang taklist/himling.
Skadet baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det påvist riss/avskaling i flisfuger.

Fuktsvelling i bunnplate. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Slitasjemerker på innredning.

Avskalinger/riss i flisfuger i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Fordelerstokk montert på vegg i kjeller.

Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

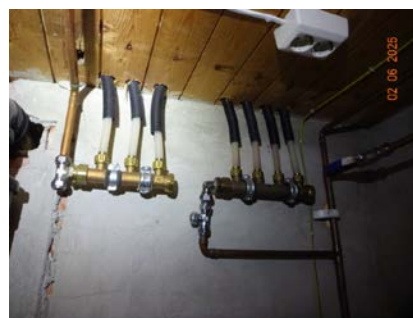
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 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

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Klimanette varmluftanlegg tilknyttet dobbelmantlet varmtvannsbereder.

Varmekabler i baderomsgulv.

Vedfyring i kjellerstue og stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for gulvvarme og forbruksvann.
Alder: 2014



TG 1U Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til ny bereder.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2014.

Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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.

Brannslukningsapparat kontrollert i 2017.
Brann og tyverialarm tilkoblet Novus.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg:

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank. Ikke i bruk.

Fremlagt dokumentasjon på sanering av oljetank i 2014. Tank ble fylt igjen.

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1980

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater.

Lagringshems over carport.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Avvik:

Sprekker i gulv.

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	101			101		3	104
1.etasje	111			111	9	37	148
Uinnredet loft						60	60
Sommerstue			19	19			19
Bod ved inngang		1		1			1
SUM	212	1	19		9	100	332
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom/teknisk rom, Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Matbod		
1.etasje	Vindfang, Kott, Gang, Soverom/garderobe, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue/spisestue		
Uinnredet loft	Uinnredet loft		
Sommerstue			Sommerstue
Bod ved inngang		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 34 m²
Kjølerom i kjeller har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m². Takhøyde: Ca.1,77 meter.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 60 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 30 m²

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	157	75
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig med inntilbygget carport

Arealene er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Inntilbygget carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 34 m²
Kjølerom i kjeller har ikke målverdig areal. Ca. areal: 3 m². Takhøyde: Ca. 1,77 meter.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 60 m²

Carport

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 30 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Elisabeth Jensson Woldmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	406		0	1052.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lokenvegen 8

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Liv Randi Jensson (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	682		0	190 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

2409 Elverum

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Liv Randi Jensson (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverleiret i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Sentral beliggenhet, bolig med utearealer og overbygget uteplass orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 800 meter

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Hellende tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Biloppstillingsplass ved inngang belagt med belegningsstein.
Forstøtningsmur av betongblokker ved tomtegrensen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

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
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY1084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250139	
Selger 1 navn	
Elisabeth Jensson Woldmo	
Gateadresse	
Lokenvegen 8	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2413
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv-Randi Jensson
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250139

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250139

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Jensson Woldmo	3cd5648bfaf23a6c8a1aa9b 70f6f5131b26295c3	13.05.2025 11:42:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

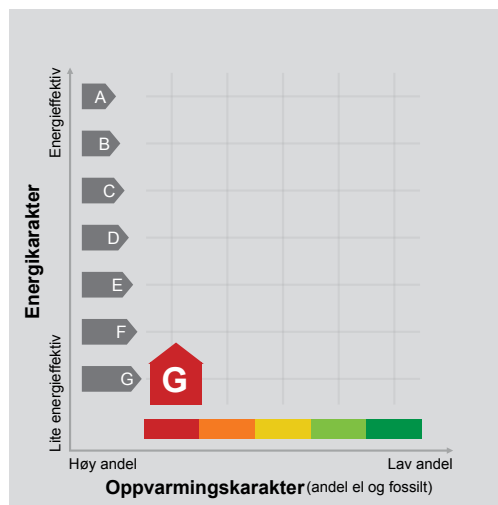
Document reference: 1211250139

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lokenvegen 8
Postnummer	2413
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153955999
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132859
Dato	10.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 232
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Lokenvegen 8 - Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lokenvegen/Skogvegen Linje 805	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	17 min 1.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	15 min 1.3 km
Terningen Arena	7 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	10 min
AMFI Elverum	15 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

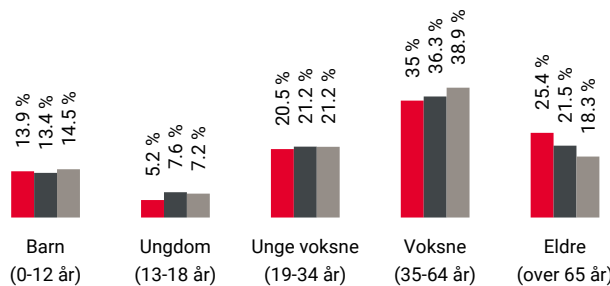
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min 1.4 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	18 min 1.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Elverum	11 min
Kiwi Fjeldset PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽ Frydenlund skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Elverumshallen	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🚴 Family Sports Club Elverum	6 min	🚶
🚴 Feel24 Elverum	11 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

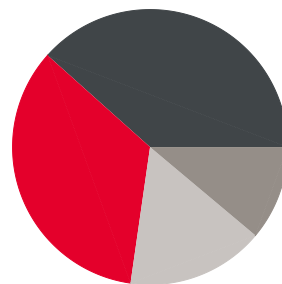
11 min 🚶



Vitusapotek Elverum

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



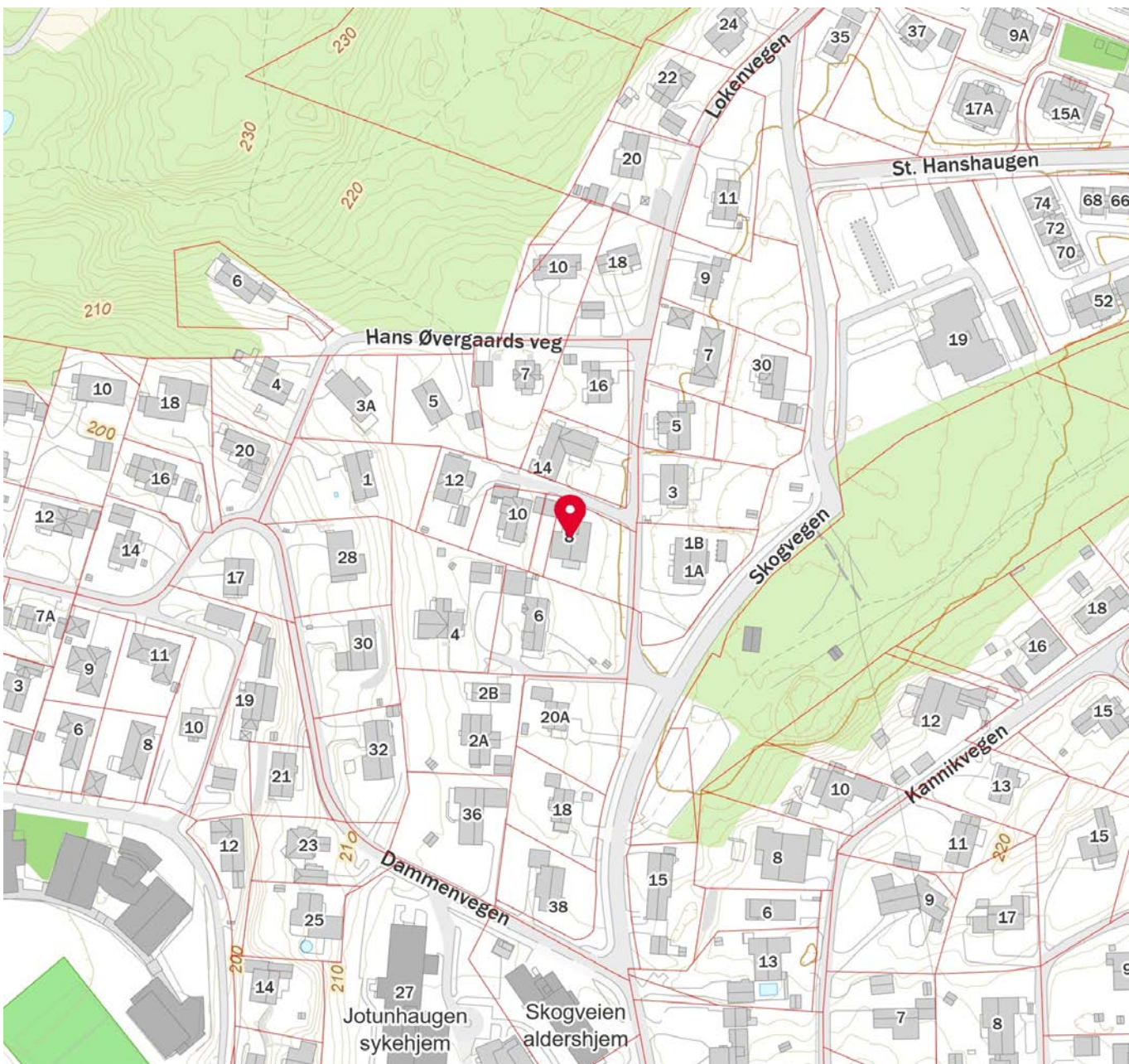
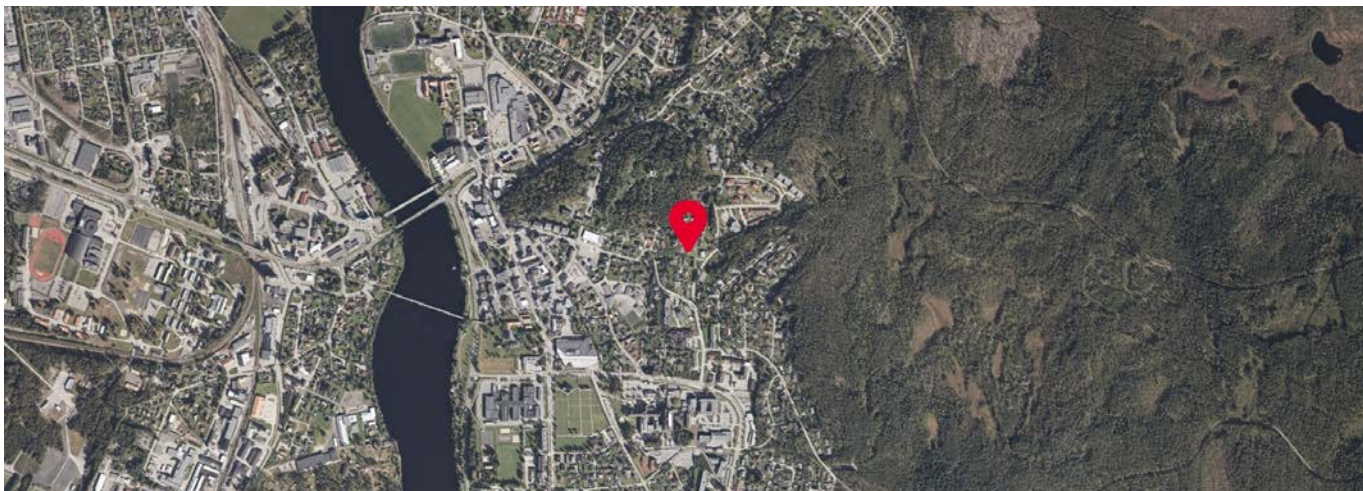
0%

50%

Øverleiret/Bryggeriberget
Elverum
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lokenvegen 8
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre