

Camilla Colletts veg 35, 2407 ELVERUM

Arkitekttegnet enebolig med innholdsrik planløsning og hybeldel. Dobbelgarasje med trimrom. Flott og solrik eiendom!



aktiv.



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Hans Marius Skjærbæk
Marit Halvorsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 228/277 m²
Tomtstr.: 1 126,2m²
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 753
Oppdragsnr.: 1211250279

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Camilla Colletts veg 35!

En stor, flott og solrik eiendom på ca. 1 126m² som er pent opparbeidet med belegningsstein, plen og beplantning. Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig og en dobbeltgarasje med innredet trimrom i bakkant. Boligen har en innholdsrik planløsning over tre plan med bla. 3 stuer, 4 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom i hoveddelen. I tillegg er det egen inngang til en hybeldel i kjelleren som er utleid til 2 leietakere. Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Hanstad. Kort gangavstand til barneskole, barnehage, samt dagligvarebutikker med post. Like ved eiendommen er det stier som tar deg opp i Svartholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	70
Egenerklæringsskjema	107
Nabolagsprofil	113
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 277 m²

TBA: 107 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 92 m²

Beskrivelse: Kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom, vaskerom 2, entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod.

1. etasje

BRA-i: 102 m²

Beskrivelse: Stue, kjøkken, bad, toalettrom, badstue, entré, gang, soverom, soverom 2.

TBA: 97 m²

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 34 m²

Beskrivelse: Loftstue, bad, gang, soverom, bod.

TBA: 5 m²

Beskrivelse: Balkonger.

Dobbeltgarasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Beskrivelse: Garasje, garasje 2, bod, bod 2.

TBA: 5 m²

Beskrivelse: Inntrukket inngangsparti.

Ikke målbare arealer

Kjeller:

BRA-i (måleverdig areal): 92 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 1 m².

GUA (gulvareal): 93 m².

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 34 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 30 m².

GUA (gulvareal): 64 m².

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Enebolig med 1 1/2 etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Deler av kjeller innredet med utleiedel. Balkonger 2.etasje med adkomst via soverom og stue. Terrasse 1.etasje med adkomst via stue, kjøkken og terreng. 1.etasje med inntrukket inngangsparti. Inngangsparti og terrasser medtatt som åpent areal, (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Yttervegger og grunnmurer med flere sprang. 2.etasje med skråhimlinger, åpen hemsløsning mot 1.etasje. Innbo/løsøre plassert i boder og raftekott gjorde oppmålingen vanskelig. Noe avvik må påregnes.

Garasje:

Frittstående garasjebygg med 2 garasjeløp og 2 boder. Boder med inntrukket inngangsparti. Inntrukket inngangsparti medtatt som åpent areal, (TBA).

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 126,2m². Tilnærmet flat tomt. Etablert hageanlegg med plen og beplantning. Gårdsplass med brostein og armert gress.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde på Hanstad. Her bor du med kort gangavstand til barneskole, barnehage, samt dagligvarebutikker med post. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark.

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

Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med stier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort vei ned til Glomma med fiske- og bademuligheter.

Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder. Museene arrangerer en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året for familien hvor den mest kjente er Jakt- og fiskedagene i august.

Barnehage/Skole/Fritid

Solkroken barnehage (1-5 år) - ca. 600 meter.

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 år) - ca. 1,1 km.

Grønmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 1,7 km.

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 500 meter.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 4,5 km.

Elverum videregående skole - ca. 3,1 km.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1986.

Taktekking med sementstein. Sekundærtekking med asfaltpapp. 2 stk takvinduer mot syd. Terrasse 1.etasje mot sydvest, konstruksjoner fra byggeåret og 2011. Eldre terrassedel fundamentert med kreosotstolper, nyere del med betongsøyler. Eldre gulvkonstruksjon med CCA-impregnerte 21 mm terrassebord. Nyere del med CU-impregnerte 28 mm terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Levegg mot øst. Deler av terrasse med inntrukken utførelse ved gavl mot vest. Delvis inntrukket inngangsparti ved hovedinngang 1.etasje. Trapperepos og tilstøtende terrasse fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Overbygget terrasse ved gavl 1.etasje mot øst, adkomst via soverom. Fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Terrasser ved 2.etasje mot vest og øst. Adkomst via stue og soverom. Gulv med CCA-impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med handløper. Deler av balkonger med lav himlingshøyde. Lokale utbedringer av rekkverk og terrassegulv utført høsten 2025, nytt trevirke med CU-impregnert treverk.

Dobbeltgarasje - Byggeår: 1991.

Frittstående garasjebygg. Inntrukket inngangsparti ved boder. Bod mot nordøst innredet som trimrom. Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, fasader med liggende kledningsbord. Vinduer med isolerglass. Leddporter tilkoblet automatikk. Boddører i malt heltre. Innvendige garasjevegger med gipsplater. Trimrom med panel på vegger og himling, gulv med plastfliser og laminat. Saltakkonstruksjon teknet med sementstein. Malte vindskier, isbord med kantstein. Renner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng. Bygning tilkoblet strømnnett.

Bygningsmasse som helhet med noe etterslep av vedlikehold. Vindskier med lokale råteskader. Lave himlingshøyder ved gangsoner under gesims, målt 1,78 meter.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.11.2025, utført av Knut Roger Furuseth.

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:

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Inntak via jordkabel. 3-fase 230V. Overbelastningsvern med 53A automatsikring. 3-fase 32A kontakt montert i kjellerbod. Sikringsskap plassert i kjellerbod under trappeløp. Inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, sikringer opplyst fra ca. 2011. Hovedsakelig åpne PR-installasjoner fra byggeåret. Gulvvarme-kabler på badet 1. etasje av nyere dato, øvrig gulvvarme-kabler fra byggeåret. Downlightsinstallasjoner i kjeller av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad er forventet levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca. 50 år. Fugleband er ikke montert ved takfot. Takvinduer anses som en risikokonstruksjon med hensyn til mulig inntrengning av nedbør eller smelte vann. Dette skyldes at overganger og detaljer rundt takvinduer ofte er mer utsatt for lekkasjer enn øvrige deler av taket.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. 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. Det er avvik: Deler av vindskiene har råteskader. Noe skjolder på undertaksduk ved takvinduer. Nedløpene har skader etter frostsprengning, noe som kan settes i sammenheng med tidligere ispropp i overvannsnett. Feieplattform mangler ved pipen. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad er forventet levetid for renner og nedløp ca. 30 år, og for beslag ca. 25

år.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Kledningsbord har enkelte glipper og endesprekker. Malingsfilmen viser noe slitasje på utsatte steder.

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Deler av innredede raftekott med eksponert mineralull. Deler av dampsperrer med glipper i overganger. Tegn til støvdeponering i mineralullplater, årsaken settes i sammenheng med lekkasjeluft via takkonstruksjonen. Deler av himling på raftekott uten isolasjon. Takkonstruksjon mot sydøst med skjevheter. Utvendige avslutninger av limtreåser med eksponert endevend. Limtreåser med noe oppsprekking.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Utvendig ramtre og omrammingsbord med slitasje. Enkelte vinduer med noe justeringsbehov. Glippe under vannbrettbeslag ved stuevindu i 2.etasje. Enkelte vinduer i 1. og 2.etasje, samt takvinduer med tegn etter tidligere kondensbelastning. Kjellervinduer mot lysgraver plassert nær terreng med fare for fuktopptrekk. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

* Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Ytterdør og terrassedører med noe justeringsbehov. Tettelister med slitasje. Balkongdører ved 2.etasje øst i konflikt med himling som hindrer full åpning av dørblad. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på balkonger og deler av terrasser lavere enn 0,9 meter. Rekkverk ved balkonger målt 78 cm. Eldre terrassekonstruksjoner med 21 mm terrassebord montert på CC-60, utførelsen vurderes som noe underdimensjonert. Deler av rekkverk/handløpere med noen skjevheter.

* Innvendig > Overflater: Det er avvik: Overflater som helhet med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning. Parkettgulv i deler av 1.etasje med noe svikt mot underlag. Deler av eldre overflater med lokale skader.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger. Parkettgulv med noe svikt mot underlag. Enkelte områder med noe knirk.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er avvik: Steinforblending over tak med vedlikeholdsbehov. Anført anmerking fra feiertilsyn hvor inner- og ytterelement er murt sammen i toppen av skorsteinen.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Ved hulltaking kunne ikke påvises utslag av skadelig fukt. Det ble målt fuktkvote med 14 vektprosent fukt i trevirke. I treverk med fuktkvote over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Kapasitansmålinger på parkettgulvet viser noe forhøyede fuktutslag sammenlignet med likevektsfuktigheten i øvrige hygroskopiske materialer i kjelleren. Synlige flater på parkettgulvet uten tegn til fuktrelaterte deformasjoner eller andre tegn som kan settes i sammenheng med skadelig fuktbelastning. Fuktsøk i bunnsvill under Multimurer er ikke utført grunnet manglende tilkomst. Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktproblematikk i fremtiden. For øvrig er det ingen visuelle tegn på gulv - eller veggflater som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktbelastning forbundet med rom under terreng.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad og terskel med bruksslitasje. Enkelte dørblad med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerstokker og varerøravslutninger uten tilknytning til sluk/overløp. Eldre Cu-rør med noe irr. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør med noe varierende fallforhold. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilator i kjeller med omluft. Vaskerom i utleiedel uten ventilasjon. Ved drift av mekanisk avtrekk på badetrom 1.etasje føres deler av avkastluften inn på toalettrommet. Flere vinduer med tegn etter tidligere kondesbelastning, årsaken settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon ved kuldeperioder.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er avvik: Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Nedløp med deformasjoner som kan settes i sammenheng med tidligere rørpropp i dreneringssystemet. Ingen tegn eller opplysninger om evt. tilfeller med innsig av fritt vann over nivå med kjellergulv.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Grunnmur ved trapperom til utleiedel med synlige skjevheter, forholdet vurderes uten byggteknisk forringelse av betydning. Rekkverk ved lysgraver med lave rekkverkshøyder. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i

fra grunnmur.

* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 39 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

* Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter (omluft).

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skrog/front ved oppvaskmaskin med svelleskader. Kjøkken uten komfyr og lekkasjevakt. Enkelte fronter med noe justeringsbehov.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tett terskelløsning ved dusjnise hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Sisteneinnkassing uten overløp for evt. lekkasjevann. Innredninger som helhet med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Det er avvik: Punktavtrekk med felles avtrekkskanal for tilstøtende toalettrom.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ventilasjonen vurderes som mangelfull. Ved drift av mekanisk avtrekk på tilstøtende baderom føres deler av avkastluften inn på toalettrommet.

* Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er avvik: Membran/slukmansjett ikke påvist. Ukjent vedrørende evt fuktsikring av gulvkonstruksjonen. Badstue fremstår å ha vært lite brukt de senere år. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Konstruksjonen fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

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

* Utvendig > Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Terrengtrapp til inngangsparti mangler

rekkverk på en side. Vanger med fuktopptrekk via grunne, deler av trappevanger med noen råteskader. Rekkverkshøyder lavere enn 0,9 meter. Inntrinn ved terrengrapp til inngangsparti fremstår som noe underdimensjonert. Høy trinnhøyde ved ytterdør tilknyttet utleiedel.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Vindu i trappeløp ved stue 1.etasje uten sikring. Rekkverkshøyder ved trapperepos, samt repos ved loftstue under 0,9 meter. Opptrinn og deler av etablert rekkverk med åpninger større enn 10 cm. Begge trappeløp uten handløpere. Døråpning og øvre del av trappeløp til vaskerom med lav ganghøyde, målt 1,52 meter.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Synlig gulvflate med varierende fallforhold, lokale områder med noe motfall. Lav dørterskel uten fuktsikring. Servant med noe krakelering.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Enkelte gulvfliser mangler. Vegger med noe deformasjoner/glipper, årsaken settes i sammenheng med bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Utette rørgjennomføringer.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjenstående reparasjonsarbeid av veggkonstruksjoner tilknyttet skapnisje for teknisk og bereder. Deler av røropplegg med provisorisk utforming. Ingen etablert ventilasjon.

* Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger. Takvindu med tegn etter tidligere kondensbelastning. Ingen etablert lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne. Gulv utenfor dusjnisje uten tilknytning til sluk/lekkasjevakt. Flisfuger med slitasje i dusjnisje.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: (1) Lekkasje på dusj i 1. etg (2020). Vann ned i kjeller. Forsikringssak. (2) Lekkasje sluk dusj 1. etg 2025. Delvis forsikring og utbedring gjort av håndverker med dokumentasjon og garanti. Se takstrapport.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: (1) Slik jeg har forstått det er alle bad og våtrom utført av faglærte. Bad i kjeller og 1.etg er fra ca 2011. Finner ingen dokumentasjon. Alle arbeider etter 2017 er gjennomført av faglærte med dokumentasjon.

Arbeid utført av: Frøiland Bygg Skade A/S, Rasch Rørlegger, YC Amundrud VVS, Bevar Våtrom A/S Bevar våtrom A/S.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I dusj bad 1.etg er begge sluk byttet november 2025. Dette inkluderer ny overlappende membran. Utført av Bevar våtrom A/S.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktmerker(overflatisk) på yttervegg i kjeller på grunn av møbel tett inntil vegg (utleiedel). Byggtakst Elverum har gjennomført målinger og skrevet rapport, som ikke fant fukt utover normalverdier. Problemet er møbler tett inntil vegg, tørking av klær på rom og mangel på lufting fra leietaker. Takstrappport foreligger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: (1) Mindre lekkasje ved takvindu vinter 2025 (isspreng ved blekk/taksstein). Innvendig så er skaden fikset av OCAB, gjennom Gjensidige. Besiktiget av taktekker, taket utbedret og tettet som egeninnsats sommer 2025. Bilder eksisterer for utført arbeid. Dette er også informert til takstmann. (2) Det er et problem med at ved issmelting så renner noe av vannet inn i garasje. Har skiftet en veggplate (egeninnsats). Her bør utbedringer gjøres, i form av sluk/, og eller tettelist. (3) garasjeporter fungerer ok, men krever tilsyn og vedlikehold. (4) Oppdaget råte i enkelte bord terrasse(rekkverk). Disse er utbedret etter egeninnsats.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: (1) anmerkning fra Brannvesenet (MHBR IKS) om monteringsfeil etter feing 2025. Ikke registrert som avvik. Tidligere feiing og inspeksjon har ikke avdekket denne anmerkningen tidligere.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: På sommeren kommer det frem maur på enkelte steder på eiendommen. Disse kommer ikke inn i bolig eller lignende. Anses å være normalt for beliggenhet og

grunnforhold.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeggkre ble observert når vi overtok huset i 2017. Dette ble behandlet som forsikringssak, Gjensidige. Utbedret av Pelias skadedyrkontroll, og ingen observasjoner siden.

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

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

Beskrivelse: (1) Etablering av 3-fas kontakt under sikringsskap. Dokumentasjon under min boligmappe. (2) Montering av El-bil lader. Utført av SG Elektro. Kvittering og samsvarserklæring finnes. (3) Bytte av termostat gulvvarme bad kjeller. Som del av boligbytte forsikring. Dekket av tidligere eier. (4) Nye spotter i kjeller montert som del av egeninnsats.

Arbeid utført av: (1) BT Elektro A/S, (2) SG Elektro, (3) Svensgaard Installasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-anlegget er oppgradert siden byggeår. El - kontroll er gjennomført i oktober 2025. Samsvarserklæringer på alt nytt arbeid.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert i garasje - se eget punkt for elektroarbeider.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: (1) el-arbeid hybel er utført som egeninnsats med fagbrev gruppe L.

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

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

Beskrivelse: (1) beskrevet under forsikringssak tidligere i dokumentet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utleiedel i kjeller, oppgradert 2017-2019. 2 leietakere på 3 måneders oppsigelse. De har et ønske om å ha leieforholdet frem til sommer 2026 som et minimum. Kjelleren er møblert fra huseier, og bør selges møblert.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se bruksendring Godkjente rømningsveier, gjennomgang (1 bruksenhet), og radon målinger. Dokumentasjon finnes under min boligmappe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Søkt om bruksendring i kjeller før 2017. Denne er godkjent, dokumentasjon finnes under min boligmappe.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se ferdigattest fra kommune og oppdaterte tegninger. Dokumentasjon eksisterer under min boligmappe.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling med sporfil gjennomført i alle etasjer. Primært soverom.

21.1 Radonmåling.

År: 2019.

Verdi: 36 +/- 10// <30//<30 - Godkjent. Se rapport under min boligmappe.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstrappport ifm salg og sjekk av fukt i kjeller.

Tilleggs kommentar:

(1) Oppvaskmaskin mangler fungerende LED display. Den ble reparert ifm kjøp i 2017, men er en svakhet ved modell.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1986 og en dobbeltgarasje fra 1991.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom hvorav det ene med utgang til balkong og baderom med badstue.

2. etasje: Loftstue med utgang til balkong, gang, soverom med utgang til balkong, baderom og bod/garderobesrom.

Kjeller: Kjellerstue, soverom, vaskerom, gang og hybeldel med egen inngang, gang, kjøkken, 2 soverom, baderom og vaskerom.

Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 49m² som består av garasje med elbil-lader og 2 boder hvorav den ene er innredet som trimrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1986.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av vedlikehold ved innvendige og utvendig installasjoner.

Dobbeltgarasje - Byggeår: 1991.

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av reparasjoner av utsatte bygningsdeler.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Sporfilm-målinger utført i perioden 2019-03-01 - 2019-05-11. Høyeste måling i kjeller med 36 ± 10 Bq/m³. Måletiden er kortere enn 59 dager i vintersesongen. Ingen beregnet årsmiddelverdi.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, 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 2037.

Feiing ble utført siste gang den 16.09.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 22.03.2022. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved røykeløp: Inner og ytterelementer er murt sammen i toppen av skorsteinen (se monteringsanvisning, oppstillingsvilkår for skorstein). Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen. Vedfyring med klebersteinsovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 31 750 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 5 990 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 37 132,03,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 284,4 kubikk): Kr. 6 410,38,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 284,4 kubikk): Kr. 7 914,85,-
- * Renovasjon (360L restbeholder): Kr. 8 450,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 12 241,-

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 1 296 968,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 187 873,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 753 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- * Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 13.03.1985, dagboknummer 1694. Forkjøpsrett

for Elv. Tomteselskap AS ved avhendelse av tomta i ubebygd stand m.m.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1986. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Rekkverk på luftebalkong og hems.
2. Noe innredning i kjeller.

Det er kjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det ble utstedt ferdigattest for bruksendring av 35m² i kjeller (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme bruksenhet) i 2024.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er loftstuen definert som hems (boligens tilleggsdel), gang og bod/garderoberom i 2. etasje er definert som disp.rom (boligens tilleggsdel) og baderommet definert som toalettrom. Kjellerstue og soverom i kjelleren som er tilknyttet hoveddelen er definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Disse rommene er godkjent som rom ment for varig opphold ifølge kommunen. Gangen i hybeldelen er definert som disp.rom (boligens tilleggsdel), mens kjøkkenet i hybeldelen er definert som matbod og kjølerom (boligens tilleggsdel). Soverommene i hybeldelen er ikke definert, men likevel godkjent som rom ment for varig opphold. Takstmann opplyser om boligrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal, (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på badstuen i tilknytning til baderommet i 1. etasje som ikke fremkommer av tegningene og antas at ikke er byggesøkt/godkjent. Terrassen er i dag mye større enn hva den er på tegningene.

Det er også mottatt byggetegninger fra kommunen av garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av

lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Hanstad sør" fra 1983.

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

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

Adgang til utleie

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

Salgsobjektet er innredet med en hybeldel i kjelleren som per salgsoppgavedato er utleid til 2 leietakere. Leieinntekter er opplyst å utgjøre kr, 10 000,- per måned. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Det er etablert skriftlige leiekontrakter med 3 måneders oppsigelsestid. De har et ønske om å ha leieforholdet frem til sommer 2026 som et minimum. Kjelleren er møblert fra huseier, og bør selges møblert. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2019 og målinger viser en verdi på 36 +/- 10// <30//<30 Bq/m³. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

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

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

25.11.2025



En stor, flott og solrik eiendom på ca. 1 126m² som er pent opparbeidet med belegningsstein, plen og beplantning. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Hanstad.



Eiendommen er bebygd med en arkitekttegnet enebolig fra 1986. Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje på 49m² som består av garasje med elbil-lader og 2 boder hvorav den ene er innredet som trimrom.



Boligen har en innholdsrik planløsning over tre plan med bla. 3 stuer, 4 soverom, 2 bad, badstue og vaskerom i hoveddelen. I tillegg er det egen inngang til en hybeldel i kjelleren som er utleid til 2 leietakere.



Du ønskes velkommen inn via et delvis inntrukket inngangsparti med en koselig terrasse.



Praktisk med kodelås montert på ytterdøren, utebelysning i himlingen og ringeklokke montert på ytterveggen.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og praktisk entré med flislagt gulv og lysmalte overflater.



I entréen har du plass til sko og oppheng av yttertøy, samt oppbevaringsplass på hattehylle.



Fra entréen er det adkomst til et praktisk ekstra toalettrom med flislagt gulv og gulvvarme. Toalettrommet er utstyrt vegghegt servant, speil med belysning og gulvstående toalett.



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



Stuen har velholdt god standard med parkett på gulv og lysmalt panel på veggene kombinert med glatte overflater malt i en fin mørk blåfarge.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en lekker klebersteinsovn som gir en god, langvarig varme, samt bidrar til ekstra hygge.



Stuen får rikelig med naturlig lys fra flere vinduer mot totalt tre ulike himmelretninger.



Lysinnsliippet sammen med den åpne løsningen og gode takhøyden, gir en god og luftig romfølelse.



Her kan du enkelt dekke opp til langbord og invitere til hyggelige selskap!



Det er monteret luft-til-luft varmepumpe fra 2023 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Det er utgang til terrassen både fra stuen og fra kjøkkenet.



Her har du en stor, flott og solrik terrasse mot sydvest!



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og utebelysning.



Terrassen strekker seg langs to sider av boligen som gir god plass til ulike soner og flere sittegrupper.



Fra terrassen er det en bred trapp ned til hagen.



Tomten er meget pent opparbeidet med belegningsstein, plen, hekk og beplantning.



Superkoselig med egne frukttrær i hagen!



I hagen er det også en hyggelig lekestue.



Boligen har en god planløsning med stue, kjøkken, 2 soverom, badstue og toalettrom i 1. etasje.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen og har stor skyvedør ut til terrassen. Det er plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Lys og moderne kjøkkeninnredning fra 2011 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Både fint og praktisk med lyse mosaikkfliser i benkeryggen. Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, avtrekksvifte, stekeovn i høyskap og oppvaskmaskin.



Lyst og innbydende soverom 1 med parkett på gulv og fine vinduer som slipper inn naturlig lys.



På soverommet har du naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørgarderobe langs hele den ene vegg.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom som ligger i 1. etasje.



På soverommet har du plass til seng, kontorpult og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeløsning.



Soverommet har parkett på gulv og overflater i innbydende farger malt med stilig kalk-maling.



Fra soverommet er det utgang til en liten luftbalkong mot nordøst og med deilig morgensol.



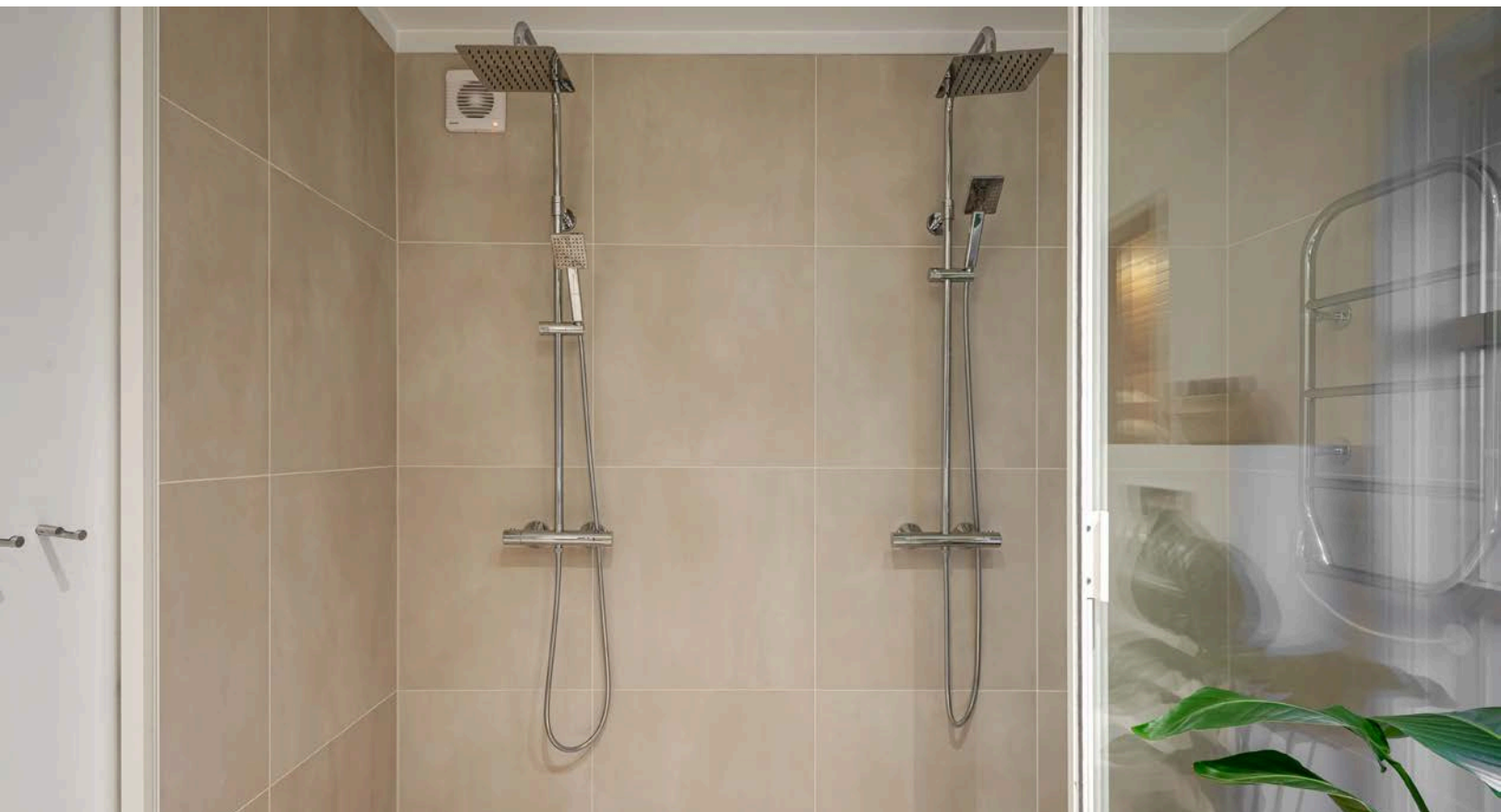
I tilknytning til soverommene i 1. etasje, er det et lyst og pent baderom som ble pusset opp i 2011 og 2025. Badet rommet har delikate fliser på gulv og vegger i dusjen, elektrisk gulvvarme og mekanisk punktavtrekk.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant med fossefall-armaturer, stort speil med belysning over. Ekstra oppbevaringsplass i høy vegghengt innredning ved siden av.



Romslig dusjsone oppgradert i 2025 med bla. nye fliser, nytt sluk og slukmansjetter.



Dusjen er innredet med to vegghengte armaturer med både hånd- og regnfallsdusj, samt elektrisk håndkleholder.



Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett.





Fra baderommet er det adkomst til en deilig badstue med plassbygde sittebenker og elektrisk badstueovn.



I boligens 2. etasje er det en lys og hyggelig loftstue.



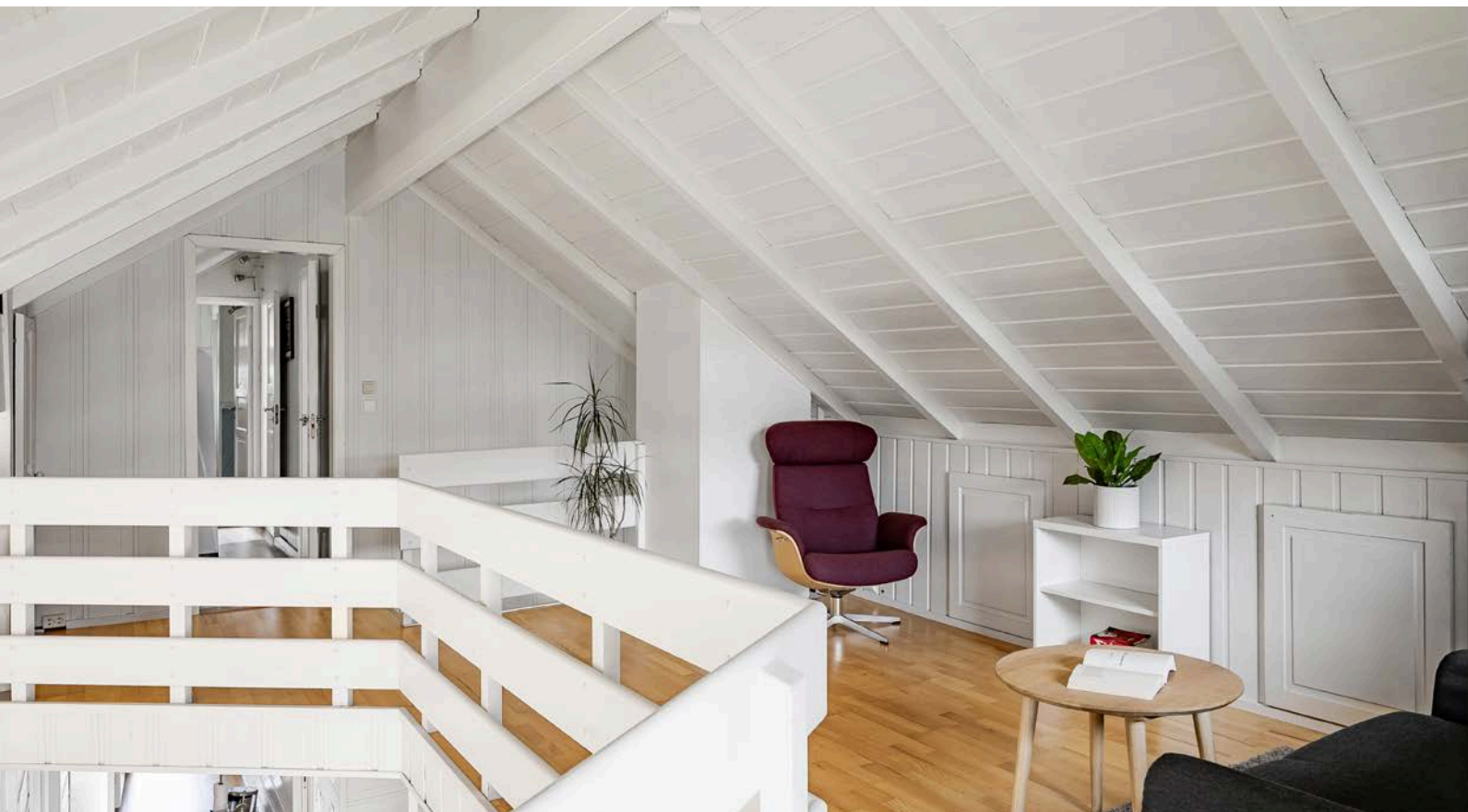
Loftstuen har parkett på gulv, lyamalte overflater og et plassbygget garderobeskap.



Fra loftstuen er det utgang til en koselig overbygget balkong mot sydvest.



Fin og sosial løsning med åpent ned til stuen i 1. etasje.





Gang innredet som kontor/arbeidsrom.



Soverom 3 ligger i 2. etasje og er et lyst rom av god størrelse.



Fra loftsrommet er det utgang til en nordøstvendt luftebalkong.



På soverommet er det god plass til både seng, kontorpult og garderoabeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Adkomst til kneloft med lagringsmuligheter i begge ender.



Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret 1986 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har flislagt gulv med gulvvarme, belegg på gulv i dusjnisen, flislagte vegger og mekanisk avtrekk via himlingsventil.



Heltre baderomsinnredning med profilerte fronter og nedfelt servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med plassbygde skap i knevegg, dusjniseje med forheng og vegghengt toalett.



Bod/garderoberom i 2. etasje med plassbygde hyller.



Fra stuen i 1. etasje er det trapp ned til en ekstra stue i kjelleren.



Stuen har parkett på gulv og lysmalte overflater.



Det er god plass til stor sofagruppe med salongbord.



Soverom 4 i hoveddelen ligger i kjelleren og er et lyst rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og kommoder, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



I kjelleren er det også et praktisk vaskerom med flislagte overflater. Rommet er utstyrt med lys innredning, vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Egen inngang til hybeldel i kjelleren som i dag utleid til 2 leietakere. Det er etablert skriftlige leiekontrakter med 3 måneders oppsigelsestid, men de har et ønske om å ha leieforholdet frem til sommer 2026 som et minimum.



Gang i hybeldelen innredet som en liten stue.



Kjøkken av nyere dato i hybeldelen.



Innredningen har lyse fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og medfølgende hvitevarer.



Kjelleren er møblert fra huseier, og bør selges møblert. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse.



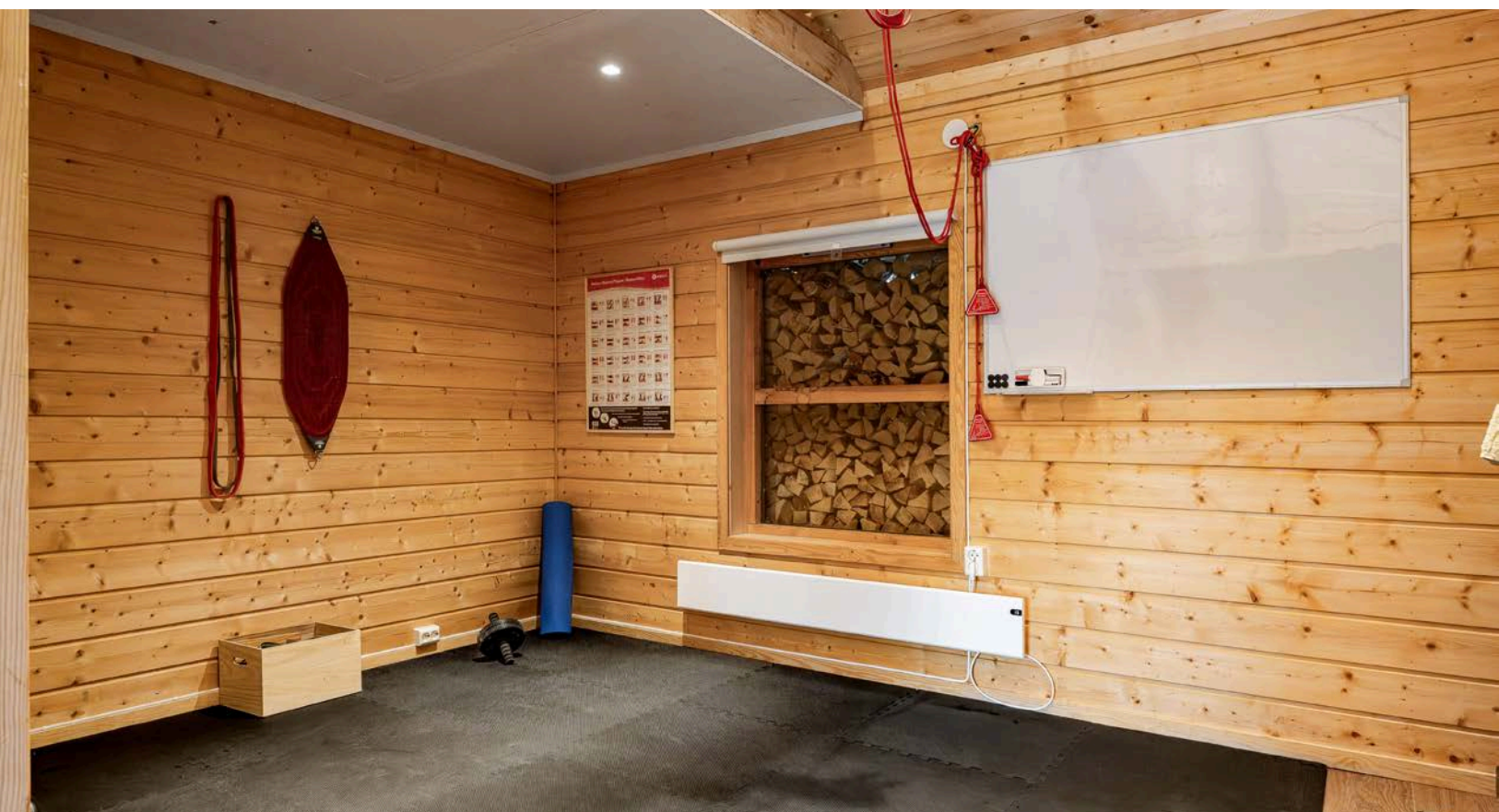
Flislagt baderom i hybeldelen. Badet har fått TG3 i tilstandsrapporten og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Hybeldelen inneholder også 2 soverom som er utleide og et eldre vaskerom.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje fra 1991 som består av garasje med elbil-lader.



Garasjen har et areal på totalt 49m² og består av dobbeltgarasje og 2 boder hvorav den ene er innredet som trimrom.



Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde på Hanstad.



Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med stier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort vei ned til Glomma med fiske- og bademuligheter.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Camilla Colletts veg 35, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 28, bnr. 753

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 20243-2423

Referansenummer: KZ1536

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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 - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementstein. Sekundærtekkning med asfaltpapp. 2 stk takvinduer mot syd.
Terrasse 1.etasje mot sydvest, konstruksjoner fra byggeåret og 2011. Eldre terrassedel fundamentert med kreosotstolper, nyere del med betongsøyler. Eldre gulvkonstruksjon med CCA-impregnerte 21 mm terrassebord. Nyere del med CU-impregnerte 28 mm terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Levegg mot øst. Deler av terrasse med inntrukken utførelse ved gavl mot vest.
Delvis inntrukket inngangsparti ved hovedinngang 1.etasje. Trapperepos og tilstøtende terrasse fundamentert på kreosotstolper. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.
Overbygget terrasse ved gavl 1.etasje mot øst, adkomst via soverom. Fundamentert på kreosotstolper. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.
Terrasser ved 2.etasje mot vest og øst. Adkomst via stue og soverom. Gulv med CCA-impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med handløper. Deler av balkonger med lav himlingshøyde. Lokale utbedringer av rekkverk og terrassegulv utført høsten 2025, nytt trevirke med CU-impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Dørblad i malt heltre fra byggeåret. Formpresset dørblad mellom kjeller og utleiedel av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom kjeller med blandet alder. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett av nyere dato. Lokale fallforhold, samt gulvsluk ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst/sikt. Dusjkabinett plassert over gulvsluk. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom

Vaskerom tilknyttet hoveddel. Adkomst via nedre trapperepos. Nivåtrinn fra repos til gulvnivå på vaskerommet. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte plater. Vegghengt vaskeum i metall. Laminert innredning. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygde skap mot grunnmur. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Gulv med lokalt fall til sluk. Øvrig gulvflate med varierende fallforhold, deler av gulv med noe motfall. Overflater og installasjoner ikke fullstendig kontrollert grunnet plassering av innbo. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom 2

Vaskerom tilknyttet utleiedel. Gulv med betong. Vegger med malte plater. Installasjon med vegghengt vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Ingen etablert varmekilde eller ventilasjon. Gulv uten

sluk/lekkasjesikring. Åpne avløpsrør ført til slukpote på tilstøtende vaskerom.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 1.etasje opplyst oppgradert i 2011. Lokal utbedring av gulvsluk og membran, samt gulv- og veggflater i dusjnise utført i etterkant av befaringen. Fremlagt dokumentasjon utarbeidet av Bevar Våtrom AS, arbeid ferdigstill november 2025. Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater. Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnise med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnise med skyvedører og tett terskel. Fall er etablert til begge gulvsluk i dusjnisen. Øvrig gulv har ikke etablert sluk, og gulvet fremstår som tilnærmet flatt. Dørterskel har flissokkel. Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon er løst med mekanisk punktavtrekk, og tilluft tilføres via spalte under dørbladet. Baderommet har tilkomst til badstue. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 2010. Dokumentert utførelse av lokal reparasjon av sluk, tettesjikt, samt gulv- og veggfliser utført av Bevar våtrom AS høsten 21025. Øvrig del av baderommet uten dokumentasjon for utførelsen.

Bad

Baderom 2.etasje fra byggeåret 1986. Gulv i dusjnise med beleg, øvrig gulv og vegger med fliser. Installasjoner med vegghengt toalett, servant i heltre innredning. Dusjnise med forheng og høy terskel. Etablert fall til sluk i dusjnise, øvrig gulv uten tilknytning til sluk. Deler av baderommet med lav skråhimling. Plassbygde skap i knevegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, ukjent om gulvvarme er etablert i dusjnise. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. tilluft via spalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredninger kjeller av nyere dato. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med malte plater, glassplate ved koketopp. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt. Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2011. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap i skapnise. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etasje med adkomst via entre. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Gulv med fliser. Vegger med flisbrystning og malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Naturlig avtrekk via veggventil, opplyst med avkast via luftehatt. Badstue med adkomst via baderom 1.etasje. Dørblad i glass. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Deler av badstue med lav himlingshøyde. Gulv med sluk. Innredninger i heltre. Elektrisk badstueovn. Ingen etablert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. 3-fase 230V. Overbelastningsvern med 53A automatsikring. 3-fase 32A kontakt montert i kjellerbod.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i kjellerbod under trappeløp. Inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, sikringer opplyst fra ca. 2011. Hovedsakelig åpne PR-installasjoner fra byggeåret. Gulvvarme-kabler på badet 1. etasje av nyere dato, øvrig gulvvarme-kabler fra byggeåret. Downlightsinstallasjoner i kjeller av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Deler av boligens rominndeling samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger.

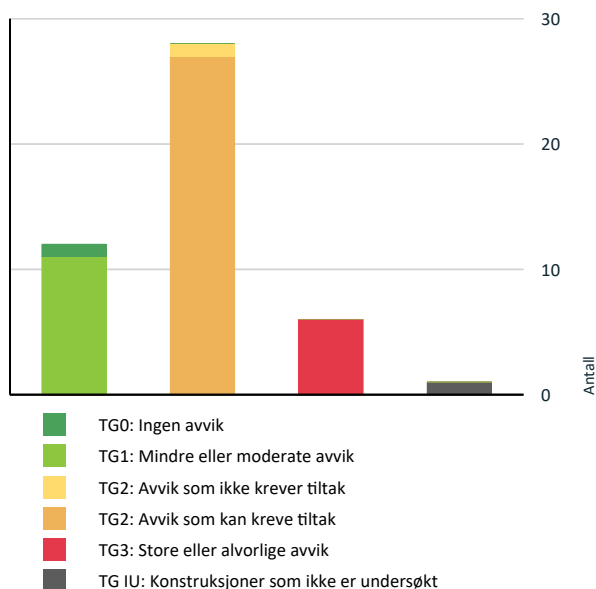
Garasje

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

Tegninger er fremlagt.

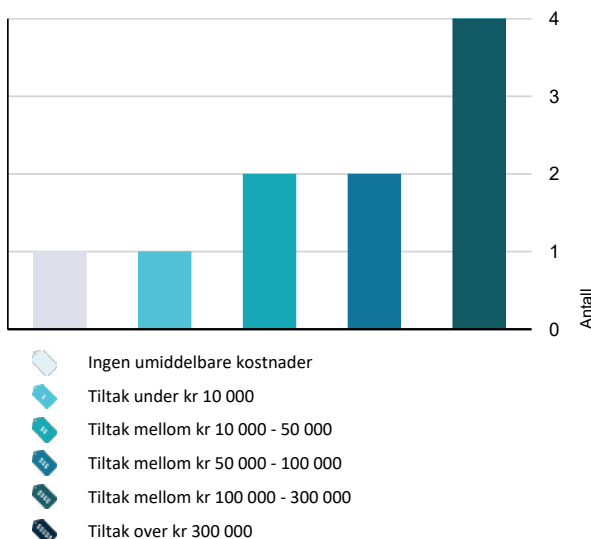
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av vedlikehold ved innvendige og utvendig installasjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med sementstein. Sekundærtkking med asfaltapp. 2 stk takvinduer mot syd.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Ifølge Byggforsk byggedetaljblad er forventet levetid for tekking med betongtakstein eller tegl ca. 50 år. Fugleband er ikke montert ved takfot. Takvinduer anses som en risikokonstruksjon med hensyn til mulig inntrengning av nedbør eller smelte vann. Dette skyldes at overganger og detaljer rundt takvinduer ofte er mer utsatt for lekkasjer enn øvrige deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere lokal utbedring ved behov.

Taket nærmer seg forventet levetid, og det er risiko for at lekkasjer eller skader kan oppstå uten at dette oppdages fra bakkenivå. For å redusere risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen, bør det vurderes å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold.

Manglende fugleband ved takfot kan føre til økt risiko for at fugler og smådyr kommer inn under taksteinene, noe som kan skade undertaket og reusere takets funksjon.

Takvinduer utgjør en risikokonstruksjon med hensyn til lekkasjer, og det bør følges opp med jevnlig kontroll for å unngå inntrengning av vann og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



Eiers bilde høsten 2025 ifb. med kontroll og oppgradering av tettesjikt ved takvinduer.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Takvann ført via internt overvannsnett, ukjent uttrekk. Malte vindskier, isbord utført med kantstein, nedre del av vindskie dekket med metallbeslag. Takstige montert til pipeløp. Overgangsbeslag under takvinduer utført med blyplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av vindskiene har råteskader. Noe skjolder på undertaksduk ved takvinduer. Nedløpene har skader etter frostsprengning, noe som kan settes i sammenheng med tidligere ispropp i overvannsnett. Feieplattform mangler ved pipen. Ifølge Byggforsk byggedetalblad er forventet levetid for renner og nedløp ca. 30 år, og for beslag ca. 25 år

Konsekvens/tiltak

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

Deler av vindskiene med råteskader bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Skader på nedløp etter frostsprengning bør utbedres for å sikre korrekt bortledning av takvann og unngå fuktskader på bygget.

Skjolder på undertaksduk ved takvinduer bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre vanninntrengning.

Feieplattform bør monteres ved pipen for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til adkomst for feier.

Ettersom renner, nedløp og beslag har passert forventet brukstid, bør det vurderes utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Arkitekttegnet enebolig. Yttervegger med bindingsverk. Fasader med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader uten etablert luftesjikt mot vindsperre. Ukjent vedr siste overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

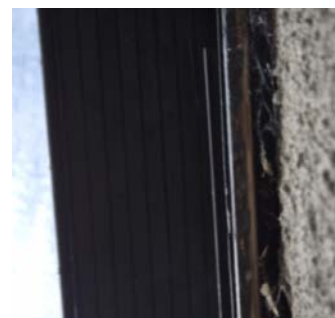
- Det er avvik:

Kledningsbord har enkelte glipper og endesprekker. Malingsfilmen viser noe slitasje på utsatte steder.

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.
- Tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Ifølge Byggforsk byggedetalblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon fra byggeåret. Understøtte på yttervegger og tresøyler. 2. etasje med skråisolerte himlinger. Isolerte raftekott. Uisolerte knevegger. Raftekott ikke fullstendig kontrollert grunnet større omfang med innbo. Raftekasser med luftespalter, spalter uten fluenetting. Takkonstruksjon fremstår med etablert lufting via raft og under mønestein.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Deler av innredede raftekott med eksponert mineralull. Deler av dampsperrer med glipper i overganger. Tegn til støvdeponering i mineralullplater, årsaken settes i sammenheng med lekkasjeluft via takkonstruksjonen. Deler av himling på raftekott uten isolasjon. Takkonstruksjon mot sydøst med skjevheter. Utvendige avslutninger av limtreåser med eksponert endeved. Limtreåser med noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Omfanget av kondensrelaterte følgeskader i takkonstruksjonen bør følges opp, spesielt i perioder med økt fuktbelastning, for å unngå utvikling av råte og sopp.

Manglende fluenetting i luftespalter bør utbedres for å hindre inntrenging av insekter og smådyr.

Eksponert endeved på limtreåser bør vedlikeholdes jevnlig for å redusere risiko for råte.

Glipper i dampsperre og manglende isolasjon i deler av himling bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere varmetap. Skjevheter i takkonstruksjonen mot sydøst og oppsprekking i limtreåser bør følges opp for å vurdere behov for eventuelle tiltak, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet over tid. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Utvendig ramtre og omrammingsbord med slitasje. Enkelte vinduer med noe justeringsbehov. Glippe under vannbrettbeslag ved stuevindu i 2. etasje. Enkelte vinduer i 1. og 2. etasje, samt takvinduer med tegn etter tidligere kondensbelastning. Kjellervinduer mot lysgraver plassert nær terreng med fare for fuktopptrekk. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte ramtre og omrammingsbord for å hindre videre forringelse og råteskader. Vinduene som har behov for justering bør tilpasses for å sikre god tetthet og funksjon. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre luf rutiner. Kjellervinduer mot lysgraver bør kontrolleres jevnlig for å redusere fare for fuktrelaterte følgeskader. I følge Byggforsk byggetalblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



Vinduer

Vinduer hovedsakelig med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Flere vinduer i kjeller av nyere dato, produksjonsår 2000-2010. Nyere kjellervinduer montert mot lysgraver. Vannbrett ved vinduer i 1. og 2. etasje med metallbeslag. Kjellervinduer montert i murte smyg. 2 stk takvinduer i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Glippe under vannbrett



TO 2 Dører

Malt ytterdør i heltre, sidefelt med isolerglass. Elektronisk låsekasse av nyere dato. Terrassedører med isolerglass, dør fra byggeåret. Skyvedør mellom kjøkken og terrasse produsert 2010 .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdør og terrassedører med noe justeringsbehov. Tettelister med slitasje. Balkongdører ved 2.etasje øst i konflikt med himling som hindrer full åpning av dørblad.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør og terrassedører bør justeres for å sikre tetthet og forhindre kald trekk. Slitte tettelisten bør skiftes ut for å opprettholde god isolasjon og redusere varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, redusert komfort og mulig skade på bygningsdeler over tid. I følge Byggforsk byggedetalblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse 1.etasje mot sydvest, konstruksjoner fra byggeåret og 2011. Eldre terrassedel fundamentert med kreosotstolper, nyere del med betongsøyler. Eldre gulvkonstruksjon med CCA-impregnerte 21 mm terrassebord. Nyere del med CU-impregnerte 28 mm terrassebord. Malte rekkverk med handløper. Levegg mot øst. Deler av terrasse med inntrukket utførelse ved gavl mot vest.

Delvis inntrukket inngangsparti ved hovedinngang 1.etasje. Trapperepos og tilstøtende terrasse fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Overbygget terrasse ved gavl 1.etasje mot øst, adkomst via soverom. Fundamentert på kreosotstoler. Gulv med 21 mm CCA-impregnerte terrassebord. Malte rekkverk med handløper.

Terrasser ved 2.etasje mot vest og øst. Adkomst via stue og soverom.

Gulv med CCA-impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med handløper.

Deler av balkonger med lav himlingshøyde.

Lokale utbedringer av rekkverk og terrassegulv utført høsten 2025, nytt trevirke med CU-impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger og deler av terrasser lavere enn 0,9 meter.

Rekkverk ved balkonger målt 78 cm. Eldre terrassekonstruksjoner med 21 mm terrassebord montert på CC-60, utførelsen vurderes som noe underdimensjonert. Deler av rekkverk/handløpere med noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde og åpninger må utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet, for å redusere risiko for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Underdimensjonerte terrassebord bør vurderes for forsterkning eller utskifting, for å sikre tilstrekkelig styrke og levetid.

Skjeve rekkverk og handløpere bør rettes opp for å sikre stabilitet og funksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Reparasjoner høsten 2025

! TG 3 Utvendige trapper

Terrengtrapp i malt heltre ved inngangsparti, samt ved terrasse mot syd. Vanger fundamentert på terreng. Åpne opptrinn. Rekkverk med handløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Terrengtrapp til inngangsparti mangler rekkverk på en side. Vanger med fuktopptrekk via grunne, deler av trappevanger med noen råteskader. Rekkverkshøyder lavere enn 0,9 meter. Inntrinn ved terrengtrapp til inngangsparti fremstår som noe underdimensjonert. Høy trinnhøyde ved ytterdør tilknyttet utleiedel.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

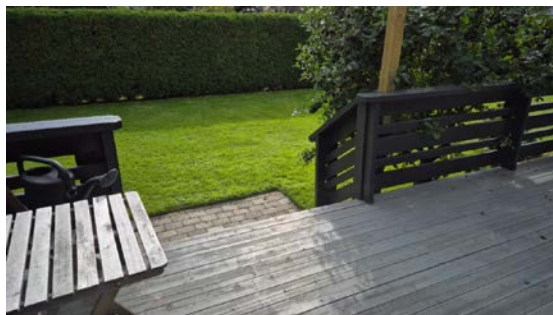
Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder bør økes til minimum 0,9 meter for å tilfredsstille gjeldende krav og bedre sikkerheten.

Råteskadde deler av trappevanger bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og opprettholde bæreevnen.

Inntrinn som fremstår som underdimensjonert, samt høy trinnhøyde ved ytterdør til utleiedel, bør utbedres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for snubling og fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater hovedsakelig med parkett. Gulv i entre 1.etasje med fliser. Vegger med malt panel, malt strie og malte plater. Himlinger med malt panel og himlingsplater. Deler av himlinger i 2.etasje med synlige åser. Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret. Flere plassbygde skap og garderober.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som helhet med generelt liten slitasegrad alder tatt i betraktning. Parkettgulv i deler av 1.etasje med noe svikt mot underlag. Deler av eldre overflater med lokale skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe oppgradering av overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Kjellergulv med støpt plate på grunn. Baderom 1.etasje med påstøp. Tidligere fuktskade i forbindelse med utett våtrom i 1.etasje er sanert av OCAB, fremlagt fotodokumentasjon datert 11.11.2025 uten tegn til restfukt i berørt del av gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger. Parkettgulv med noe svikt mot underlag. Enkelte områder med noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom det skal legges nytt gulv, bør underlaget rettes opp for å unngå fremtidige problemer med knirk og oppsprekking i skjøter. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på nye gulvflater.



Bilde fra OCAB vedr. sanering av etasjeskille under baderom 1.etasje

1 TG 0 Radon

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

Sporfilm-målinger utført i perioden 2019-03-01 - 2019-05-11. Høyeste måling i kjeller med $36 \pm 10 \text{ Bq/m}^3$.

Måletiden er kortere enn 59 dager i vintersesongen. Ingen beregnet årsmiddelverdi.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig elementpipe. Synlige vanger med puss/malebehandling. Pipe over tak forblendet med sementstein. Sotluke plassert i nedre del av kjellertrapp. Ildsted i stue 1.etasje med klebersteinsovn. Bakmontert røykgassrør med feieluke. Brannsikring mot gulv utført med metallplate. Sotlukekammer og røykgasskanal ikke kontrollert, åpning av sotluke krever verktøy. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Anført avvik ved tilsyn utført 16.09.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steinforblending over tak med vedlikeholdsbehov.

Anført anmerking fra feiertilsyn hvor inner- og ytterelement er murt sammen i toppen av skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sammenmuring av inner og ytterelementt kan hindre bevegelser mellom komponentene, relaterte følgeskader med vertikale sprekker i røykgasskanalen.

Steinforblendingen over tak bør utbedres for å hindre videre forfall og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Funksjon og tilstand på piper og ildsteder bør vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller lekkasjer. Det foreligger ingen opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmurer, samt deler av bærevegger oppført som Multimur. Original utførelse med tapetserte gipsplater., deretter nytt lag av gipsplater med puss/malebehandling. Gulvflater hovedsakelig med parkett, ukjent vedrørende evt. fuktsperre mot gulvstøp. Hulltaking foretatt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Ved hulltaking kunne ikke påvises utslag av skadelig fukt. Det ble målt fuktkvote med 14 vektprosent fukt i trevirke. I treverk med fuktkvote over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Kapasitansmålinger på parkettgulvet viser noe forhøyede fuktutslag sammenlignet med likevektsfuktigheten i øvrige hygroskopiske materialer i kjelleren. Synlige flater på parkettgulvet uten tegn til fuktrelaterte deformasjoner eller andre tegn som kan settes i sammenheng med skadelig fuktbelastning. Fuktsøk i bunnsvill under Multimurer er ikke utført grunnet manglende tilkomst. Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktproblematikk i fremtiden. For øvrig er det ingen visuelle tegn på gulv - eller veggflater som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktbelastning forbundet med rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann. Kostnader for evt evt riving av organisk materiale er ikke medtatt.



! TG 3 Innvendige trapper

Åpent trappeløp mellom etasjer og kjeller. Trappekonstruksjon i malt heltre. Deler av trapp med lukkede opptrinn. Rekkverk med håndløper ved repos 2.etasje, øvrig del av trapp uten rekkverk/håndløper. Enkel tretrapp fra nedre repos til vaskerom. Døråpning og øvre del av trappeløp til vaskerom med lav ganghøyde, målt 1,52 meter. Rettløpet tretrapp tilknyttet utvendig adkomst til kjellerleilighet. Trappeløp uten håndløpere. Åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Vindu i trappeløp ved stue 1.etasje uten sikring. Rekkverkshøyder ved trapperepos, samt repos ved loftstue under 0,9 meter. Opptrinn og deler av etablert rekkverk med åpninger større enn 10 cm. Begge trappeløp uten håndløpere. Døråpning og øvre del av trappeløp til vaskerom med lav ganghøyde, målt 1,52 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør monteres håndløpere på begge trappeløp, samt øke høyden på rekkverk ved trapperepos og repos ved loftstue til minimum 0,9 meter for å tilfredsstille sikkerhetskrav. Åpninger mellom opptrinn og i rekkverk bør reduseres til maksimalt 10 cm for å hindre fallulykker, spesielt for barn. Vindu i trappeløp bør sikres for å redusere risiko ved fall. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for personskade ved fall, særlig for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Dørblad i malt heltre fra byggeåret. Formpresset dørblad mellom kjeller og utleiedel av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad og terskel med bruksslitasje. Enkelte dørblad med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderom kjeller med blandet alder. Gulv og vegger med fliser. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett av nyere dato. Lokale fallforhold, samt gulvsluk ikke kontrollert grunnet vanskelig tilkomst/sikt. Dusjkabinett plassert over gulvsluk. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Synlig gulvflate med varierende fallforhold, lokale områder med noe motfall. Lav dørterskel uten fuktsikring. Servant med noe krakelering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fremstår som et fungerende baderom, dusjsone etablert med kabinett som hindrer fritt vann på gulv- og veggflater ved ordinær bruk av baderommet. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Hulltaking kunne heller ikke avdekke forhold som indikerer utettheter. Det anses derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Kostnader ved renovering av bad er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. TG3 er gitt grunnet elde og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Resistansmålinger i veggkonstruksjon uten indikasjoner av forhøyede fuktverdier. Dusjsone etablert med kabinett.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom tilknyttet hoveddel. Adkomst via nedre trapperepos. Nivåtrinn fra repos til gulvnivå på vaskerommet. Gulv med fliser. Vegger med fliser og malte plater. Vegghengt vaskekum i metall. Laminert innredning. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygde skap mot grunnmur. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via veggventil. Gulv med lokalt fall til sluk. Øvrig gulvflate med varierende fallforhold, deler av gulv med noe motfall. Overflater og installasjoner ikke fullstendig kontrollert grunnet plassering av innbo. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

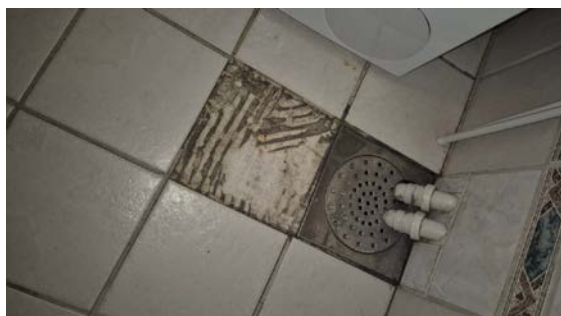
Enkelte gulvfliser mangler. Vegger med noe deformasjoner/glipper, årsaken settes i sammenheng med bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Utette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Totalrenovering grunnet elde og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført, kontroll av veggkonstruksjon utført via åpninger ved tilstøtende rom. Tilstøtende rom med fuktrelaterede følgeskader i sammenheng med tidligere rørbrudd, ingen registrert restfukt eller fuktrelaterede forhold som kan settes i sammenheng med vaskerommets funksjoner. Vaskerommet er ikke utført som våtrom etter dagens krav til fuktsikring. Kostnadsestimat medtatt ved vaskerommets generelle vurdering.

KJELLER > VASKEROM 2

TG 3 Generell

Vaskerom tilknyttet utleiedel. Gulv med betong. Vegger med malte plater. Installasjon med vegghengt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ingen etablert varmekilde eller ventilasjon. Gulv uten sluk/lekkasjesikring. Åpne avløpsrør ført til slukpotte på tilstøtende vaskerom.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående reparasjonsarbeid av veggkonstruksjoner tilknyttet skapnisje for teknisk og bereder. Deler av røropplegg med provisorisk utforming. Ingen etablert ventilasjon.

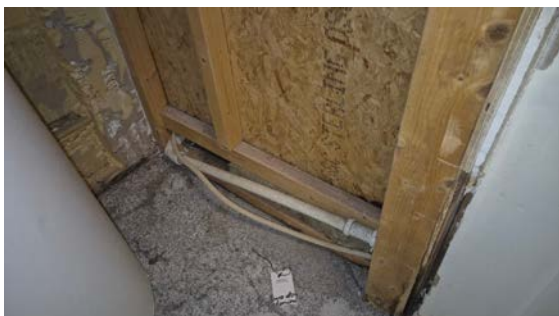
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av tettesjikt/membran, samt fuktsikring for at vaskerommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

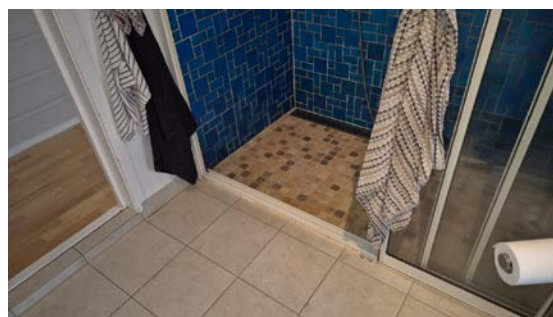
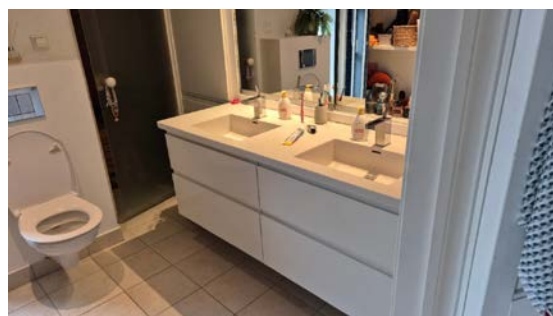
Hulltaking ikke utført. Kontroll av tilstøtende konstruksjoner utført via åpninger etablert ved saneringsarbeid etter tidligere vannskade. Ingen registrert restfukt eller fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Anbefaling om å etablere mekanisk ventilasjon, evt kondensavfukter for å redusere risiko for kondensrelaterte følgeskader på øvrige deler av bygningen ved kommende kuldeperioder.

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst oppgradert i 2011. Lokal utbedring av gulvsluk og membran, samt gulv- og veggflater i dusjnise utført i etterkant av befaringen. Fremlagt dokumentasjon utarbeidet av Bevar Våtrom AS, arbeid ferdigstill november 2025. Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater. Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnise med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnise med skyvedører og tett terskel. Fall er etablert til begge gulvsluk i dusjnisen. Øvrig gulv har ikke etablert sluk, og gulvet fremstår som tilnærmet flatt. Dørteriskel har flissokkel. Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon er løst med mekanisk punktavtrekk, og tilluft tilføres via spalte under dørbladet. Baderommet har tilkomst til badstue. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 2010. Dokumentert utførelse av lokal reparasjon av sluk, tettesjikt, samt gulv- og veggfliser utført av Bevar våtrom AS høsten 21025. Øvrig del av baderommet uten dokumentasjon for utførelsen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Gulvflater med fliser. Vegger dels med fliser, øvrige veggflater med malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Dusjnise med tett terskel. Etablert fall til sluk i dusjsone. Øvrig del av baderomsgulv uten tilknytning til gulvsluk.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tett terskelløsning ved dusjnise hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres avrenning til sluk for hele baderomsgulvet. Tett terskelløsning ved dusjnise medfører risiko for at lekkasjevann fra andre baderomsinstallasjoner ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Lokal utbedring i dusjsone utført av Bevar Våtrom AS, høsten 2025. Dokumentert utførelse med bl.a. nye sluk og slukmansjetter. Gulv- og veggflater utenfor dusjnise opplyst fra 2011, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner består av dobbel servant i innredning, veggmontert toalett og dusjnise med dobbel dusjarmatur. Det er delevegg mot dusjnise med skyvedører og tett terskel.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Sisterneinnkassing uten overløp for evt. lekkasjevann. Innredninger som helhet med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Innredningen har normal slitasjegrad i forhold til alder, men eventuelle skader bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk punktavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Punktavtrekk med felles avtrekkskanal for tilstøtende toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres separat avtrekkskanal for hvert rom, eller tiltak som hindrer overløp av avkastluft til toalettrommet bør iverksettes. Konsekvensen av dagens løsning er at avkastluft kan ledes tilbake til toalettrommet, noe som kan medføre luktproblemer og redusert luftkvalitet.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i delevegg fra gang mot dusjnise. Uisolert delevegg med trebindingsverk.

Nye målinger utført av OCAB, fotodokumentasjon uten tegn til restfukt.



Måling utført av OCAB, 11.11.2025

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Baderom 2.etasje fra byggeåret 1986. Gulv i dusjnise med beleg, øvrig gulv og vegger med fliser. Installasjoner med vegghengt toalett, servant i heltre innredning. Dusjnise med forheng og høy terskel. Etablert fall til sluk i dusjnise, øvrig gulv uten tilknytning til sluk. Deler av baderommet med lav skråhimling. Plassbygde skap i knevegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, ukjent om gulvvarme er etablert i dusjnise. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via himlingsventil. Tilluft via spalte under dørrblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger. Takvinde med tegn etter tidligere kondensbelastning. Ingen etablert lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne. Gulv utenfor dusjnise uten tilknytning til sluk/lekkasjevakt. Flisfuger med slitasje i dusjnise.

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.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og påviste forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med utett våtrom. Noe begrenset sikt grunnet plassering av lufterør.

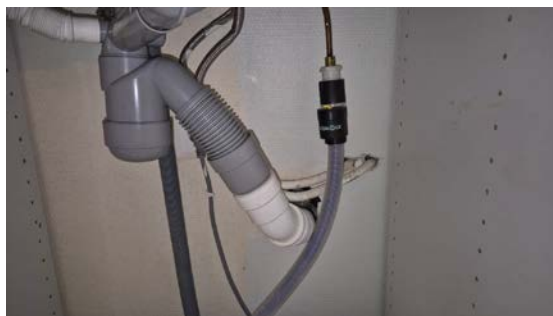


KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger kjeller av nyere dato. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med malte plater, glassplate ved koketopp. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkken uten komfyr- og lekkasjevakt.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter (omluft).

Konsekvens/tiltak

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

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje opplyst fra 2011. Laminerte fronter, skog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap i skapnisje. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Skrog/front ved oppvaskmaskin med svelleskader. Kjøkken uten komfyr og lekkasjevakt. Enkelte fronter med noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap, avkast opplyst ført via takhatt.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1. etasje med adkomst via entre. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Gulv med fliser. Vegger med flisbrystning og malt panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Naturlig avtrekk via veggventil, opplyst med avkast via luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull. Ved drift av mekanisk avtrekk på tilstøtende baderom føres deler av avkastluften inn på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilluftsspalte under dørblad og mekanisk avtrekk anbefales. se for øvrig punkt: Ventilasjon.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue med adkomst via badrom 1.etasje. Dørblad i glass. Gulv med fliser. Vegger og himling med panel. Deler av badstue med lav himlingshøyde. Gulv med sluk. Innredninger i heltre. Elektrisk badstueovn. Ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

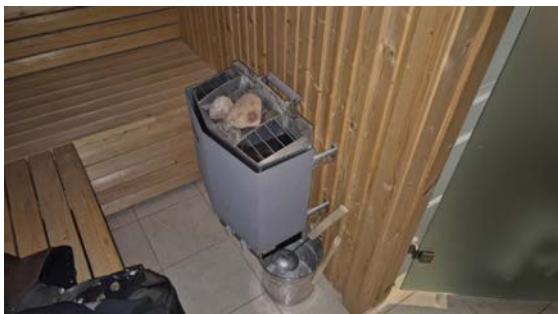
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er avvik:

Membran/slukmansjett ikke påvist. Ukjent vedrørende evt fuktsikring av gulvkonstruksjonen. Badstue fremstår å ha vært lite brukt de senere år. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre varm side. Konstruksjonen fremstår uten luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon anbefales. Ingen tegn til skader etter 37 år, men badstua er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt ytterligere utbedringer kan forventes.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1U Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn. Ovn er ikke funksjonstestet, ingen vurderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannfordeling med Cu-rør fra byggeåret. Nyere rør-i-rørsystem mellom kjeller til badrom og kjøkken i 1.etasje. Åpne fordelere plassert i skapnisje ved vaskerom tilknyttet utleiedel. Innvendig stoppekran plassert bak veggsluke på vaskerom tilknyttet hoveddel. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelestokker og varerøravslutninger uten tilknytning til sluk/overløp. Eldre Cu-rør med noe irr. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Cu-rør fra byggeåret. Lekkasjesikring tilknyttet rør-i-rørsystem anbefalles. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PP-plast. Kloakk luftet over tak. Stakeluger ikke påvist, mulighet for tilkomst for staking via gulvsluk og toalettavløp i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør med noe varierende fallforhold. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiletting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

TG 2 Ventilasjon

Samtlige badetrom med mekanisk punktavtrekk. Ventilator på kjøkken i hoveddel opplyst med avkast til friluft. Toalettrom med naturlig avtrekk via felles kanal tilknyttet mekanisk avtrekk på badetrom 1.etasje. Enkelte kjellerrom med naturlig ventilasjon via klaffventiler. Rom i 1. og 2.etasje med luftespalter i øvre vinduskarm ved enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilator i kjeller med omluft. Vaskerom i utleiedel uten ventilasjon. Ved drift av mekanisk avtrekk på badetrom 1.etasje føres deler av avkastluften inn på toalettrommet. Flere vinduer med tegn etter tidligere kondesbelastning, årsaken settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon ved kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å forblende avtrekket på toalettrommet og etablere mekanisk avtrekk via yttervegg for å hindre at avkastluft føres inn på toalettrommet, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Mekanisk avtrekk bør etableres på vaskerom tilknyttet utleiedel for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt- og muggskader. Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, dårlig innelukk og økt fare for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft-varmepumpe. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2008 plassert i skapnisje med tilkomst via vaskerom tilknyttet utleiedel. Overløp fra sikkerhetsventil ført via åpent Cu-rør til vaskekum. Bereder tilkoblet via veggkontakt. Felles bereder for hoveddel og utleiedel, volum ca 200 liter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk. Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Boligens varmtvannskapasitet vurderes som noe mangelfull. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



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.

Inntak via jordkabel. 3-fase 230V. Overbelastningsvern med 53A automatsikring. 3-fase 32A kontakt montert i kjellerbod. Sikringsskap plassert i kjellerbod under trappeløp. Inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, sikringer opplyst fra ca. 2011. Hovedsakelig åpne PR-installasjoner fra byggeåret. Gulvvarme-kabler på badetrom 1.etasje av nyere dato, øvrig gulvvarme-kabler fra byggeåret. Downlightsinstallasjoner i kjeller av nyere dato. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Sikringer og enkelte installasjoner av nyere dato. Ukjent vedørende evt. samsvarserklæring.

Periodisk kontroll av boliginstallasjon utført av SG-Elektro. Påviste mangler utbedret, rapportdato 09.10.2025.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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.

Periodisk el-kontroll utført av KB-Elektro 09.10.2025. Tilstandsgrad grunnet manglede samsvarserklæring ved eldre installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enebolig med utleiedel. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei 3 stk. pulverapparater, (6Kg).
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fremlagt kvittering på nye pulverapparater, datert 08.10.2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarsler i bolig og utleiedel. .

4. Er det skader på røykvarsler?

Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunne fremstår som breelavsetninger med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår med etablert drenering. Grunnmursplater synlig over terreng. Takvann ført via drensssystem, ukjent vedrørende uttrekk. Terrangsluk ved gårds plass. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Nedløp med deformasjoner som kan settes i sammenheng med tidligere rørpropp i dreneringssystemet. Ingen tegn eller opplysninger om evt. tilfeller med innsig av fritt vann over nivå med kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringssystemet for å avdekke eventuelle skader eller blokkeringer, spesielt med tanke på tidligere rørpropp og deformasjoner i nedløp. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur med Multimur. Utvendig med skvett pussbehandling. Innvendige grunnmurer med platekledninger. Flere kjellervinduer med støpte lysgraver, fallsikringer i treverk. Tidligere vindu i trappeløp til utleiedel forblendet med malt trefiberplate ol. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper, kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur ved trapperom til utleiedel med synlige skjevheter, forholdet vurderes uten byggt teknisk forringelse av betydning. Rekkverk ved lysgraver med lave rekkverkshøyder. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



1 TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren, minimum 2 cm per meter og minst 3 meter ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Manglende fall kan føre til at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 39 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep av reparasjoner av utsatte bygningsdeler.

Beskrivelse

Frittstående garasjebygg. Inntrukket inngangsparti ved boder. Bod mot nordøst innredet som trimrom.

Gulv med støpt plate på mark. Sokler med Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk, fasader med liggende kledningsbord. Vinduer med isolerglass. Leddporter tilkoblet automatikk. Boddører i malt heltre. Innvendige garasjevegger med gipsplater. Trimrom med panel på vegger og himling, gulv med plastfliser og laminat. Saltakkonstruksjon tekket med sementstein. Malte vindskier, isbord med kantstein. Renner og nedløp i metall. Takvann ført til terreng. Bygning tilkoblet strømnnett.

Bygningsmasse som helhet med noe etterslep av vedlikehold. Vindskier med lokale råteskader. Lave himlingshøyder ved gangsone under gesims, målt 1,78 meter.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

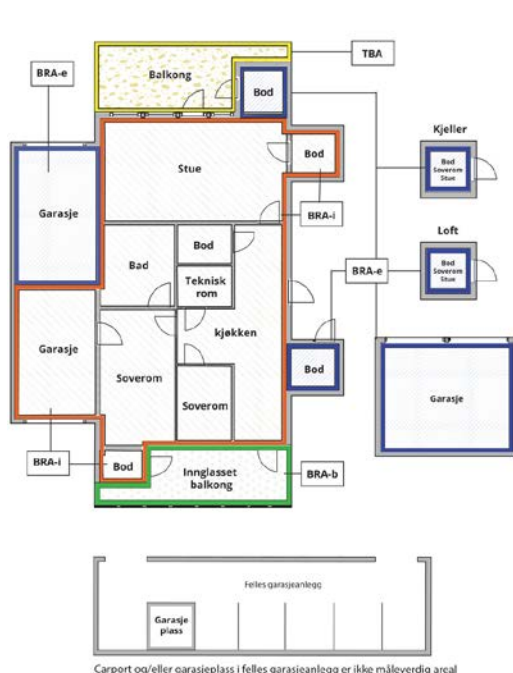
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boder
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

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	92			92		1	93
1.etasje	102			102	97		102
2.etasje	34			34	5	30	64
SUM	228				102	31	259
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, bad, vaskerom, vaskerom 2, entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1.etasje	Stue, kjøkken, bad, toalettrom, badstue, entré, gang, soverom, soverom 2		
2.etasje	Loftstue, bad, gang, soverom, bod		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Deler av kjeller innredet med utleiedel. Balkonger 2.etasje med adkomst via soverom og stue. Terrasse 1.etasje med adkomst via stue, kjøkken og terreng. 1.etasje med inntrukket inngangsparti. Inngangsparti og terrasser medtatt som åpnet areal, (TBA)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Yttervegger og grunnmur med flere sprang. 2.etasje med skråhimlinger, åpen hemsøsning mot 1.etasje. Innbo/løsøre plassert i boder og raftekott gjorde oppmålingen vanskelig. Noe avvik må påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av boligens rominndeling samsvarer ikke med fremlagte byggetegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av kjeller med ny rominndeling. Nytt kjøkken i utleiedel. Lokal utbedring av tettesjikt på baderom 1.etasje. Reparasjoner av div rekkverk tilknyttet terrasser og lysgraver.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal, (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		49		49	5
SUM		49			5
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasjebygg med 2 garasjeløp og 2 boder. Boder med inntrukket inngangsparti. Inntrukket inngangsparti medtatt som åpent areal, (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt.

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	223	5
Garasje	0	49

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Deler av kjeller innredet med utleiedel. Balkonger 2.etasje med adkomst via soverom og stue. Terrasse 1.etasje med adkomst via stue, kjøkken og terreng. 1.etasje med inntrukket inngangsparti. Inngangsparti og terrasser medtatt som åpent areal, (TBA) Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Oppholdsrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal, (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Rafteloft, terrasser samt inngangsparti uten måleverdige bruksareal. Boder medtatt som sekundæareal.

Garasje

Frittstående garasjebygg. Sekundære bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	753		0	1126.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Camilla Colletts veg 35

Hjemmelshaver

Skjærbæk Hans Marius Skogberget, Halvorsen
Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde, ca 3 km til Elverum sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Underlagt reguleringsplan for Hanstad sør fra 1983, planid 198102.

Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Etablert hageanlegg med plen og beplantning. Gårdsplass med brostein og armert gress.

Tinglyste/andre forhold

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Radonmåling rapportnr, 287646-01		Høyeste måling: 36 Bq/m ³ Årsmiddel 24 Bq/m ³	Gjennomgått	2	Nei
El-kontroll dato	10.09.2025	Ingen registrerte avvik	Gjennomgått	2	Nei
Feier-rapport	16.09.2025	Avvik registrert	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	22.02.1985		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje,	10.08.1991		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig for bruksendring kjeller	04.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Oppdatert kursfortegnelse	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Sluttrapport for utbedring av bad		November 2025.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	
2	17.11.2025	
3	25.11.2025	
4	26.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/KZ1536>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250279	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Halvorsen	Hans Marius Skogberget Skjærbæk
Gateadresse	
Camilla Colletts veg 35	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	3521783

Document reference: 1211250279

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

(1) Lekkasje på dusj i 1. etg (2020). Vann ned i kjeller. Forsikringssak. (2) Lekkasje sluk dusj 1. etg 2025. Delvis forsikring og utbedring gjort av håndverker med dokumentasjon og garanti. Se takstrapport.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

(1) Slik jeg har forstått det er alle bad og våtrom utført av faglærte. Bad i kjeller og 1.etg er fra ca 2011. Finner ingen dokumentasjon. Alle arbeider etter 2017 er gjennomført av faglærte med dokumentasjon.

Arbeid utført av

Frøiland Bygg Skade A/S, Rasch Rørlegger, YC Amundrud VVS, Bevar Våtrom A/S Bevar våtrom A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I dusj bad 1.etg er begge sluk byttet november 2025. Dette inkluderer ny overlappende membran. Utført av Bevar våtrom A/S.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker(overflatisk) på yttervegg i kjeller på grunn av møbel tett inntil vegg (utleiedel). Byggtakst Elverum har gjennomført målinger og skrevet rapport, som ikke fant fukt utover normalverdier. Problemet er møbler tett inntil vegg, tørking av klær på rom og mangel på lufting fra leietaker. Takstrapport foreligger.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

(1) Mindre lekkasje ved takvindu vinter 2025 (isspreng ved blekk/ taksstein). Innvendig så er skaden fikset av OCAB, gjennom Gjensidige. Besiktiget av taktekker, taket utbedret og tettet som egeninnsats sommer 2025. Bilder eksisterer for utført arbeid. Dette er også informert til takstmann. (2) Det er et problem med at ved ismelting så renner noe av vannet inn i garasje. Har skiftet en veggplate (egeninnsats). Her bør utbedringer gjøres, i form av sluk/, og eller tettelist. (3) garasjeporter fungerer ok, men krever tilsyn og vedlikehold. (4) Oppdaget råte i enkelte bord terrasse(rekkverk). Disse er utbedret etter egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

(1) anmerkning fra Brannvesenet (MHBR IKS) om monteringsfeil etter feing 2025. Ikke registrert som avvik. Tidligere feing og inspeksjon har ikke avdekket denne anmerkningen tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På sommeren kommer det frem maur på enkelte steder på eiendommen. Disse kommer ikke inn i bolig eller lignende. Anses å være normalt for beliggenhet og grunnforhold.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre ble observert når vi overtok huset i 2017. Dette ble behandlet som forsikringssak, Gjensidige. Utbedret av Pelias skadedyrkontroll, og ingen observasjoner siden.

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse ☐ (1) Etablering av 3-fas kontakt under sikringsskap. Dokumentasjon under min boligmappe. (2) Montering av El-bil lader. Utført av SG Elektro. Kvittering og samsvarserklæring finnes. (3) Bytte av termostat gulvvarme bad kjeller. Som del av boligbytte forsikring. Dekket av tidligere eier. (4) Nye spotter i kjeller montert som del av egeninnsats.
- Arbeid utført av ☐ (1) BT Elektro A/S, (2) SG Elektro, (3) Svensgaard Installasjon
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ El-anlegget er oppgradert siden byggeår. El - kontroll er gjennomført i oktober 2025. Samsvarserklæringer på alt nytt arbeid.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ Montert i garasje - se eget punkt for elektroarbeider.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ (1) el-arbeid hybel er utført som egeninnsats med fagbrev gruppe L.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse ☐ (1) beskrevet under forsikringssak tidligere i dokumentet
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ Utleiedel i kjeller, oppgradert 2017-2019. 2 leietakere på 3 måneders oppsigelse. De har et ønske om å ha leieforholdet frem til sommer 2026 som et minimum. Kjelleren er møblert fra huseier, og bør selges møblert.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ Se bruksendring Godkjente rømningsveier, gjennomgang (1 bruksenhet), og radon målinger. Dokumentasjon finnes under min boligmappe.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ Søkt om bruksendring i kjeller før 2017. Denne er godkjent, dokumentasjon finnes under min boligmappe.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse ☐ Se ferdigattest fra kommune og oppdaterte tegninger. Dokumentasjon eksisterer under min boligmappe.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250279

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonmåling med sporfil gjennomført i alle etasjer. Primært soverom.

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

36 +/- 10// <30//<30 - Godkjent. Se rapport under min boligmappe

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapport ifm salg og sjekk av fukt i kjeller.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250279

Tilleggskommentar

(1) Oppvaskmaskin mangler fungerende LED display. Den ble reparert ifm kjøp i 2017, men er en svakhet ved modell.

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: 1211250279

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Halvorsen	a22f2a98e9e25b5d3b469 349d5de587e37c5cb1e	16.11.2025 17:01:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Marius Skjærbæk	69486c11c115ae7576a31b9 1da12942619374bce	16.11.2025 16:24:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250279

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Camilla Colletts veg 35 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Barbra Rings veg Linje B61, 812	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	9 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	10 min 4.5 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3.1 km
Terningen Arena	11 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

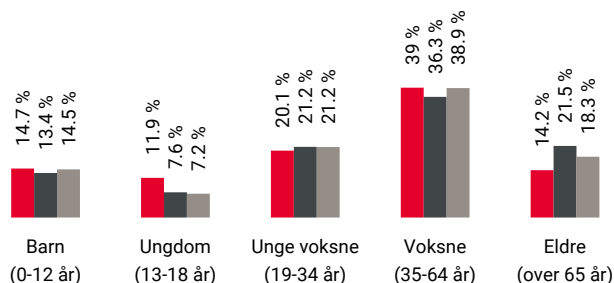
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	13 min 1.1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Hanstad skole	7 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
	Helset nærmiljøanlegg balløkke	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Feel24 Elverum	7 min
	Family Sports Club Elverum	8 min

Boligmasse



68% enebolig
2% rekkehus
9% blokk
21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

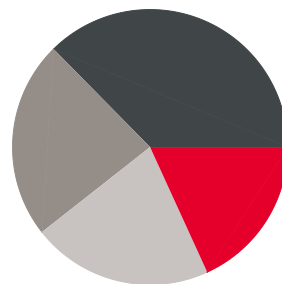
7 min



Boots apotek Kremmertorget

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



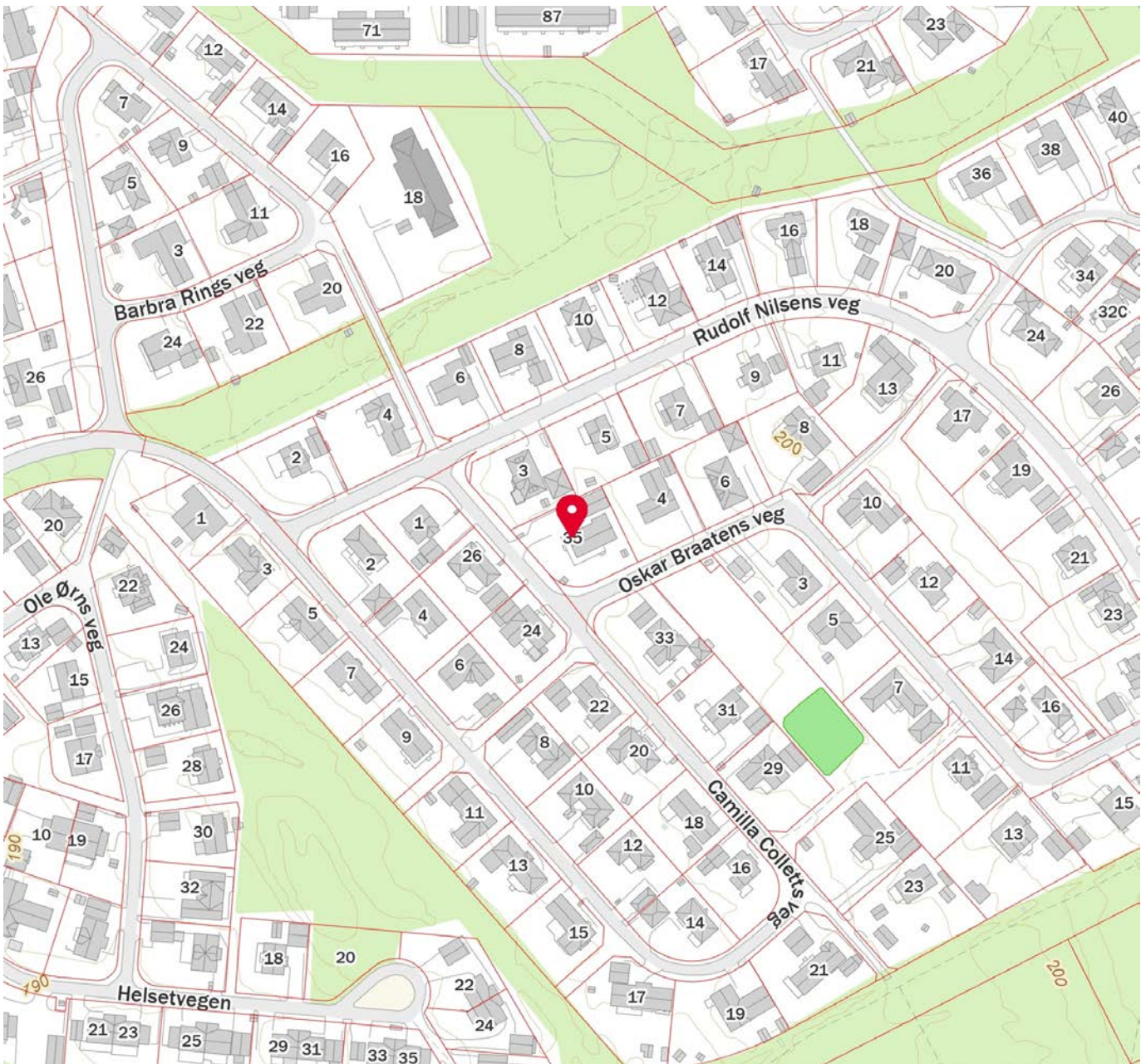
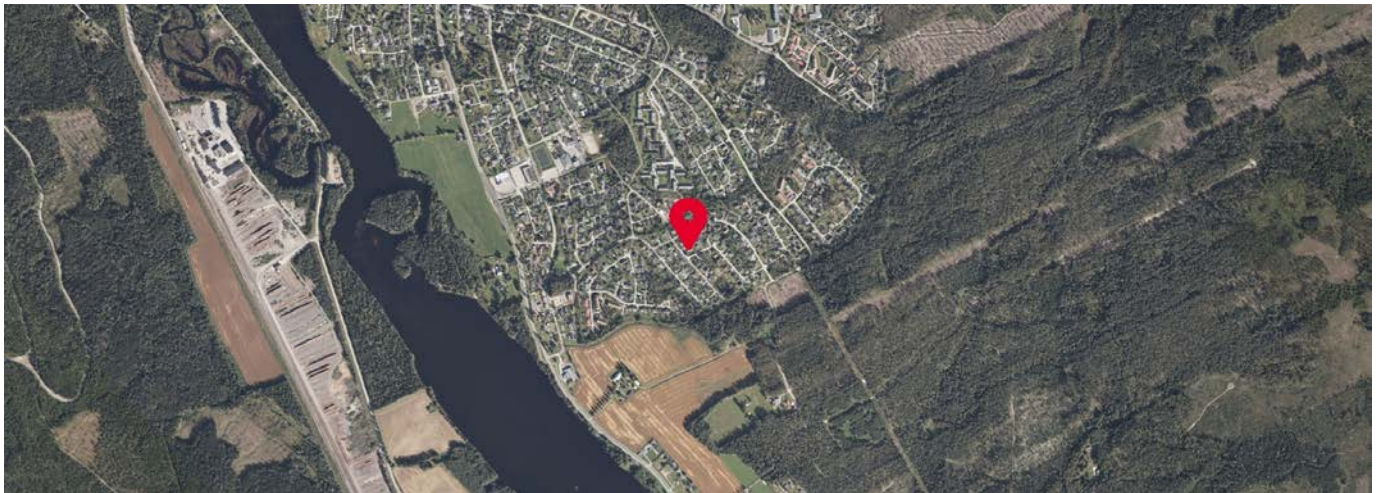
0%

45%

Hanstad syd
Elverum
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Camilla Colletts veg 35
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@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