



aktiv.

Hestehagen 1 A, 2407 ELVERUM

Lyst og attraktivt enderekkehus med 3 soverom. Vannbåren gulvvarme. Solrike uteplasser mot vest. Garasje med hems.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 492 023,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 491 585,-
Felleskostn.: Kr 11 127,-
Selger: Ellinor Henriette Nilsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 90/111 m²
Tomtstr.: 6306 m²
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 1156
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1211250324

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Hestehagen 1 A!

Et lyst og attraktivt enderekkehus fra 2004 med god planløsning over to plan. I boligens 1. etasje er det fine oppholdsrom og toalettrom, og i 2. etasje er det 3 soverom og bad. Boligen har fine uteplasser i begge etasjer med solrik terrasse og balkong mot vest. Utenfor terrassen er det også en koselig hage opparbeidet med plen. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på bad, det er også pipe med mulighet for vedovn. Utvendig bod ved inngangspartiet og egen garasje på ca. 16m² med hems i felles garasjerekke.

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,7 km sør for Elverum sentrum. Kort gange til barnehager, barneskole og matbutikker. Hanstad som bydel har også flere aktivitetstilbud for barn og ungdom.

IN-ordning: Innfrielse av andel fellesgjeld vil gi nye felleskostnader på kr. 6 137,- per måned.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 23 m²

Rekkehus

1. etasje

BRA-i: 45 m²

Beskrivelse: Entré/gang, toalettrom, kott under trapp og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod/teknisk rom.

TBA: 3 m²

Beskrivelse: Platting ved inngang.

TBA: 16 m²

Beskrivelse: Terrasse ved stue.

2. etasje

BRA-i: 45 m²

Beskrivelse: Gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA: 4 m²

Beskrivelse: Balkong.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Beskrivelse: Garasjerom med hems i felles garasjeanlegg.

Ikke målbare arealer

Hems over garasje har ikke målverdig areal. Ca. areal: 6m².

Arealbegreper

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 6 306m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte veier ved bygget.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,7 km sør for Elverum sentrum. Fra eiendommen er det kun ca. 600 meter til Hakkebakkeskogen naturbarnehage, ca. 800 meter til Solkroken barnehage og ca. 900 meter til Hanstad barneskole. Ved skolen er det også to dagligvarebutikker med post. Ungdomsskole, videregående skole, sykehus, butikker, kaféer, restauranter og øvrige byfasiliteter i sentrum.

Hanstad som bydel har også flere aktivitetstilbud for barn og ungdom med blant annet en populær kunstgressbane på skoleområdet. For deg som er glad i kultur og friluft er veien til Norsk Skogmuseum og Glomma heller ikke lang. Museet har en rekke

aktiviteter og arrangementer gjennom hele året og Elverums nydelige tursti langs Glomma er et yndet sted å spasere, løpe eller sykle.

Trenger du å komme deg rundt i byen vår så stopper bybussen like i nærheten. Denne har forbindelse til sentrum, øvrige bydeler, samt til Terningen Arena og skystasjonen på Vestad.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enderekkehus - Byggeår: 2004.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennenedløp. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Takstige. Vannbrettbeslag på vinduer. Feieplattform. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med stående panel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022 Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte takstoler. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/takkonstruksjon ble ikke besiktiget. Adkomst til loft via luke i himling over gang i 2.etasje. Luke satt fast ved befaring derfor ble ikke loft/takkonstruksjonen besiktiget. Overbygget tak over inngang. Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. 1.etasje: Ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass. Terrassedør med 2 lags isolerglass. Finert ytterdør. 2.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass. Platting ved inngang. Areal på ca. 3m² Adkomst til terrasse fra stue. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 16m² ved stue. Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje. Understøttet med tresøyler. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med folie på gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 4m².

Utvendig bod:

Gulvflater med vinylbelegg. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med malte plater. Himling med malte plater. Himling antatt isolert med mineralull. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftluke. Ventilasjon

igjennom veggventil. Lys og strøm. Finert ytterdør.

Garasje - Ukjent byggeår.

Innvendig: Asfaltert gulv. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Delvis kledd med OSB-plater. Sperretakkonstruksjon. Montert vippeport. Lys og strøm. El.billader (opplyst fra selger at dette ikke er korrekt og at det ikke er elbil-lader i garasjen).

Utvendig: Yttervegg kledd med liggende panel og murpuss. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik: Ikke etablert undertak. Det er påvist avskalinger i innvendig murpuss. Påvist fuktopptrekk i overgang gulv/vegg. Noe saltutslag nederst på yttervegg som tilsier fuktgjennomgang igjennom yttervegg. Deler av yttervegg ligger under terreng.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 10.11.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Takteking: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Slark i vrider til terrassedør i 2.etasje.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 92 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at

varmtvannstank er over 20 år.

* 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. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod. Kursene er merket. Montert strømmåler. Skjult ledningsnett.

* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist andre avvik: Det er påvist glippe i mellom servant og vegg.

* Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Grep til blande batteri er ikke festet.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Ujevne flisfuger. Vindu i våtsonen. Påvist fuktsvelling i utforing ved vindu, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist riss i himlingsplate.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sluk under badekar: Fall ikke kontrollert på grunn av badekar. Kun målt fallforhold til sluk ved servant.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 2: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist andre avvik: Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

* Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate til baderomsinnredning.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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.

Innhold

Enderekkehus fra 2004 med innhold over to plan.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage, toalettrom og bod under

trapp.

2. etasje: Gang/trapperom, baderom og 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong.

Ved inngangspartiet er det adkomst til utvendig bod/teknisk rom på 5m².

Med boligen følger også en egen garasje på ca. 16m² med hems i felles garasjerekke.

Standard

Enderekkehus - Byggeår: 2004.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Ukjent byggeår.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsuger.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med boligen følger en egen garasje på ca. 16m² i felles garasjerekke. Montert vippeport, lys og strøm. Garasjen har en lagringshems med gulvareal på ca. 6m² (ikke måleverdig).

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2018, 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 2038.

Feiling er ikke utført. Tilsyn ble sist gang utført den 04.04.2011, uten pålegg om utbedringer. 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 vannbåren gulvvarme i 1. etasje og baderom i 2. etasje. Å-konto oppvarming på kr. 1 425,- er inkludert i felleskostnadene.

Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom.

Boligen har også pipeløp, men det er ikke tilkoblet ildsted.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal.

Formuesverdi primær

Kr 656 543,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 626 170,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 11 127,13,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Å-konto oppvarming, grunnpakke TV/bredbånd, snørydding, gressklipping, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 4 712,- Felleskostnader

Kr. 1 425,- Å-konto oppvarming

Kr. 2 375,42,- Å-konto renter IN-lån

Kr. 2 614,71,- Å-konto avdrag IN-lån

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på lånet 9820820321. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld på dette lånet (kr. 492 023,23,- per 05.11.25), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 4 990,13,-, som da vil gi nye felleskostnader på kr. 6 137,- per måned.

Andel Fellesgjeld

Kr 492 023,- per 05.11.2025.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 615,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 375,-

Andel fellesformue

Kr 59 448,- per 31.12.2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Granli Østre Borettslag

Organisasjonsnummer

987529865

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Granli Østre Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 529 865. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6659957

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208203207

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo: Kr. 659 940,73,-

Andel restsaldo: Kr. 0,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-

Innfrielsesdato: 30.03.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-ordning: Ja, salgsojektet har allerede innfridd sin andel fellesgjeld.

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208203215

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo: Kr. 2 350 682,37,-

Andel restsaldo: Kr. 492 023,25,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 4 928,04,-

Innfrielsesdato: 30.01.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-ordning: Ja, ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres med andel kapitalkostnader.

IN-ordning:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.03. og 20.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares i etterkant av budaksept og prosessen tar ca. 10-20 dager. Det gjøres oppmerksom på at det påløper gebyr til forretningsfører på kr. 8 212,- for den som benytter forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 179 593,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 712 560,- i 2024.

Dette ga et positivt årsresultat i 2024 på kr. 289 404,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Borettslaget hadde en positiv endring i de disponible midlene på kr. 121 729,- i 2024. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 860 503,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre andelseiere ikke sjeneres. OBOS har eget søknadsskjema for dette som fylles ut og sendes til styret for behandling. Hund og katt skal holdes i bånd utendørs.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 1156 i Elverum kommune.
Andelsnr. 1 i Granli Østre Borettslag med orgnr. 987529865

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser (dokument):

* Pantedokument, tinglyst den 22.04.2009, dagboknummer 282264. Beløp: NOK 5 720 000,-. Panthaver: FELLESSKAP AV INNSKYTERE, JF.
BORETTSLAGSL § 2-11. LØPENR: 9901088.

* Pantedokument ved bytte av bank, tinglyst den 15.02.2012, dagboknummer 133415.
Beløp: NOK 10 000 000,-. Panthaver: OBOS-BANKEN AS. ORG.NR: 911 986 884.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg 4-mannsbolig i 2007.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for felles garasjerekke. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Terrassen utenfor stuen er i dag noe større enn hva den er på tegningene, ellers synes innholdet i disse 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

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Hestehagen" fra 2004. Reguleringsformål for eiendommen er konsentrert småhusbebyggelse (951m²), felles lekeareal (46m²) og kjørevei (1m²).

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Godkjent utleie meldes uansett til styret for registrering.

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 ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av andelen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

492 023 (Andel av fellesgjeld)

2 482 023 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

20 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 491 585 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 502 485 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 505 285 (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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,1% av oppnådd totalpris inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-) visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.11.2025



Et lyst og attraktivt enderekkehus fra 2004 med god planløsning over to plan.



Med boligen følger også en egen garasje på ca. 16m² med elbil-lader og hems i felles garasjerekke.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti. Her har du også adgang til utvendig bod/teknisk rom på 5m².



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen er det adgang til en praktisk bod under trappen hvor du har god oppbevaringsplass.



Boligen har en god planløsning over to plan med fine oppholdsrom og toalettrom i 1. etasje, samt 3 soverom og badertrom i 2. etasje.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og hyggelig rom av god størrelse.



Stuen har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme, lysmalt tapet på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Fra stuen har du utgang til en solrik vestvendt terrasse på ca. 16m².



Terrassen er delvis overbygget, har terrassebord på gulv og plass til sittegruppe etter eget ønske og behov. Det er også montert markise, utebelysning og utvendig stikkontakt.



Fra terrassen er det videre adkomst til en koselig hage som er opparbeidet med plen og variert beplantning. Hagen er godt skjermet med levegger og hekk.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold. Dette er uten tvil fine uteplasser for lange og late sommerdager!



Boligen holdes god og lun på vinterstid med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje og på badetrom. I tillegg er det pipeløp med mulighet for   installere vedovn i stuen.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle vinduene i boligen har glass fra 2005 og brede vinduskarmer for planter og dekor.



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med tv og et stort spisebord.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen, naturlig tilbaketrukket, men likevel åpent og sosialt.



Lyst og pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



På kjøkkenet er det plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk.



I tilknytning til oppholdsrommene i 1. etasje er det et lyst og praktisk toalettrom. Toalettrommet er utstyrt med servantskap, speilskap, toalett og elektrisk vifte.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til 3 soverom og badrom.



Boligen har et stort og lyst hovedsoverom med utgang til balkong.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



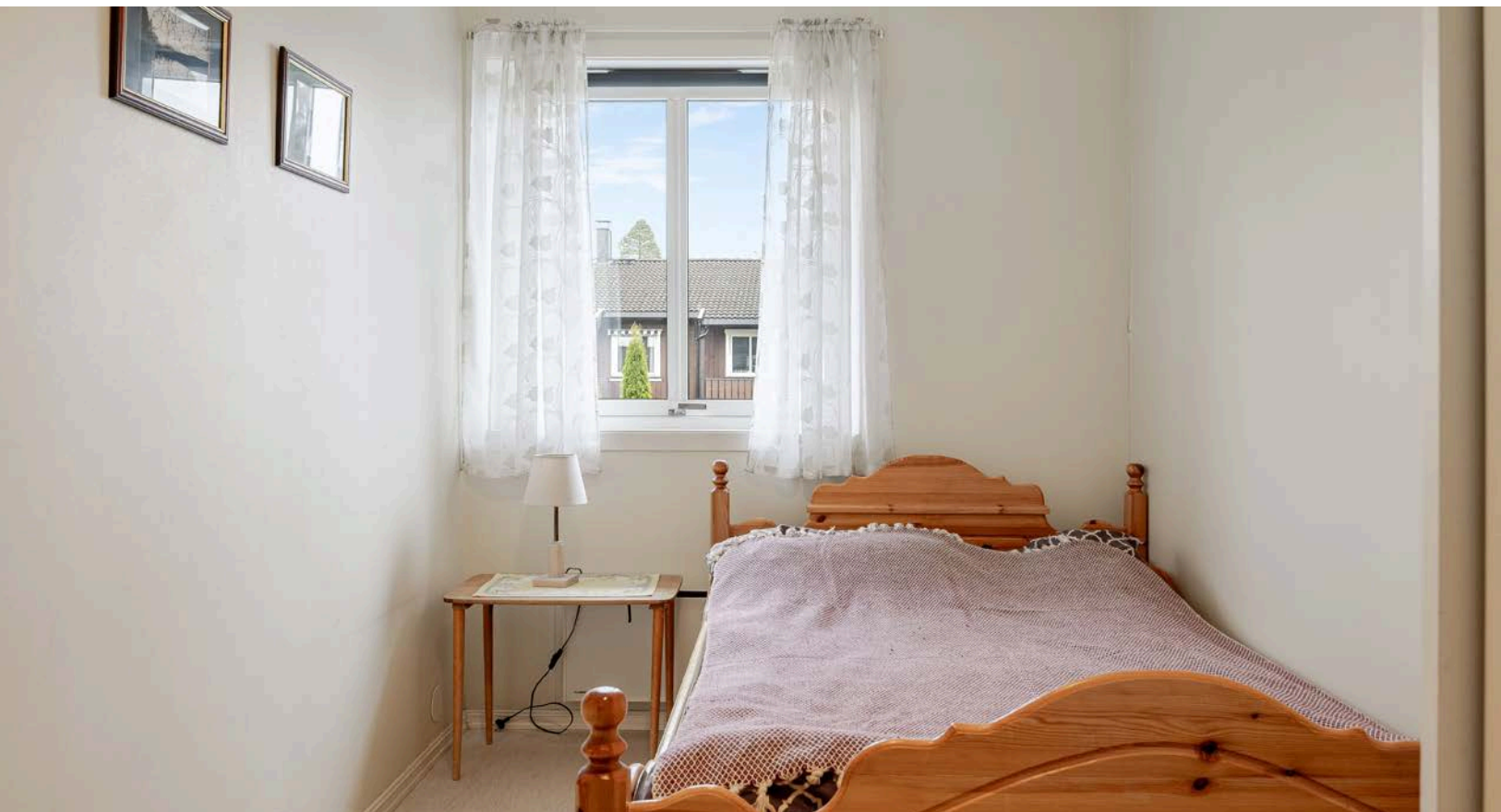
Solrik vestvendt balkong på ca. 4m². Balkongen er overbygget og har impregnerte gulvkonstruksjoner med folie på gulv.



Beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold til sent på kveld. Fra balkongen har du hyggelig utsyn og fin oversikt over hagen.



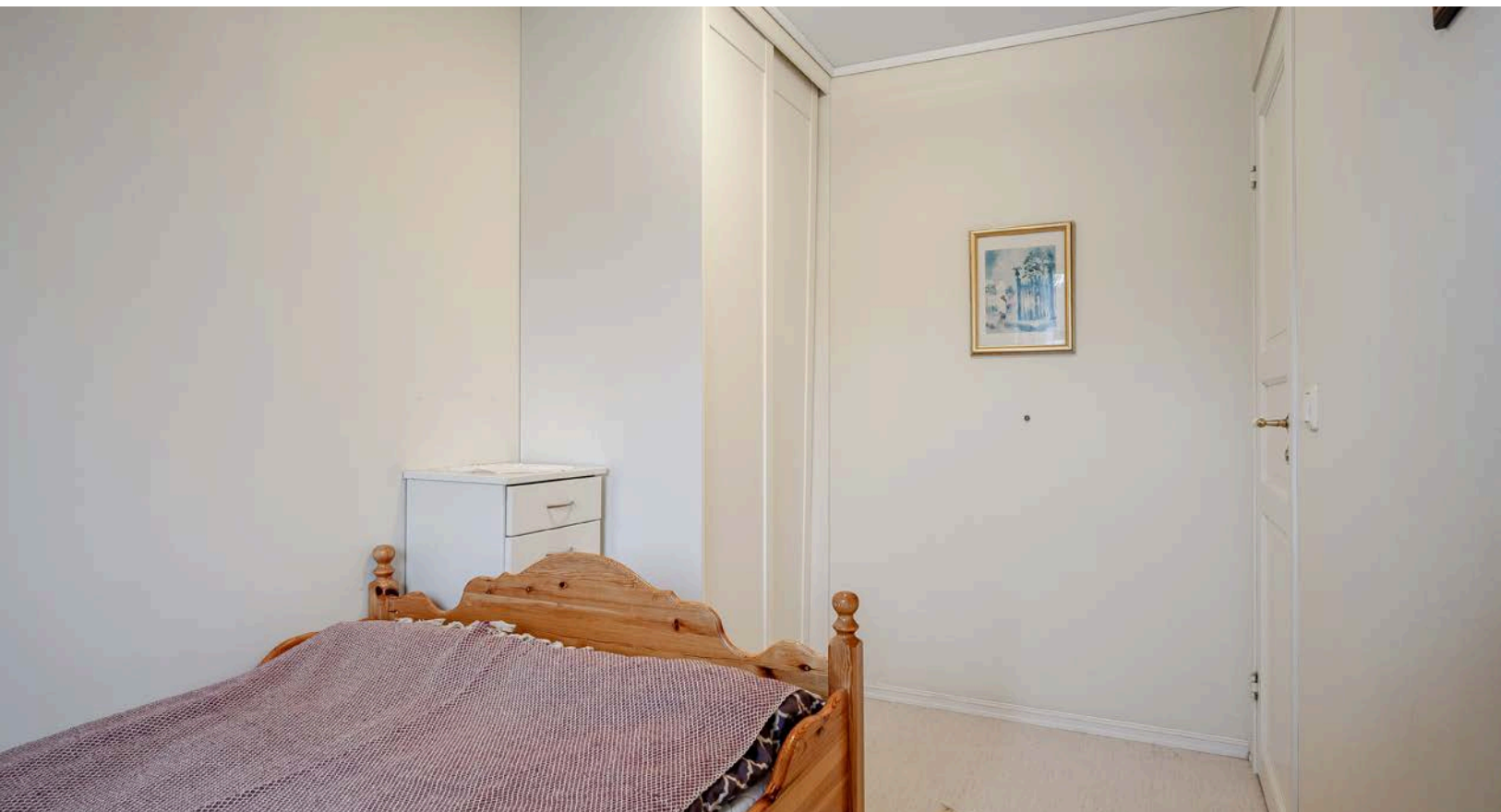
Det er også ytterligere plass til kontorpult og kommoder. Soverommet har vinylbelegg på gulv, lysmalt tapet på veggene og skjult elektrisk anlegg.



Soverom 2 er et lyst rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har vinylbelegg på gulv, lysmalt tapet på veggene og skjult elektrisk anlegg.



På soverommet er det plass til seng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



Soverom 3 er i dag innredet som et kontor/arbeidsrom.



Også på dette soverommet er det oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lyst flislagt baderom fra byggeåret 2004. Badet rommet har tidløse fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme og elektrisk styrt vifte i himling.



Lys baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant, speil med belysning og vegghegte skap over, samt ekstra høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med badekar med vegghengt dusj og forheng, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har en attraktiv beliggenhet på enden. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca. 2022.



Felles eiendom for borettslaget på ca. 6 306m². Tomten er opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte vegger ved bygget.



Med boligen følger en egen garasje på ca. 16m² i felles garasjerekke. Montert vippeport, lys og strøm. Garasjen har en lagringshems med gulvareal på ca. 6m² (ikke måleverdig).



Boligen ligger i et veletablert boligområde på Hanstad, ca. 1,7 km sør for Elverum sentrum. Hanstad som bydel har også flere aktivitetstilbud for barn og ungdom.



Fra eiendommen er det kun ca. 600 meter til Hakkebakkeskogen naturbarnehage, ca. 800 meter til Solkroken barnehage og ca. 900 meter til Hanstad barneskole. Ved skolen er det også to dagligvarebutikker med post.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enderekkehus

 Hestehagen 1A, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 30, bnr. 1156

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 14566-1936

Referansenummer: SK1613

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Takstige.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Feieplattform.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med stående panel og liggende panel i gavlveggene.
Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte takstoler.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjon ble ikke besiktiget. Adkomst til loft via luke i himling over gang i 2.etasje.
Luke satt fast ved befaring derfor ble ikke loft/takkonstruksjonen besiktiget.
Overbygget tak over inngang.
Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

1.etasje:
Ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Finert ytterdør.
2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Platting ved inngang.
Areal på ca. 3m²
Adkomst til terrasse fra stue.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 16m² ved stue.
Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med folie på gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 4m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet, malt strietapet og malt strietapet.
Himlinger med malte plater og panel.

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe. Sotluke.
Ikke tilkoblet ildsted.

Tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på begge sider.
Kompakte innerdører.

Utvendig bod:
Gulvflater med vinylbelegg.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftluke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys og strøm.
Finert ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.
Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Sluk under badekar: Fall ikke kontrollert på grunn av badekar.
Kun målt fallforhold til sluk ved servant.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, badekar, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin, toalett og baderomsinnredning.
Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning antatt fra byggeåret. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Kjøkkenventilator.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje:
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett, servant, ettgreps blandebatteri og underskap.
Ventilasjon igjennom el.vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i utvendig bod.
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.
Utekran. Fullmektig opplyser: Ikke frostsikker utekran, stoppekran

Beskrivelse av eiendommen

må stenges før kulde/vinteren
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1.etasje og
el.varme.
Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2.etasje.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.
Alder: 2005
Fast tilkoblet.

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe på to soverom.
Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på bad/vaskerom i
2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2017.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert
drenering.
Overvannsrør for takrennenedløp.
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot
grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

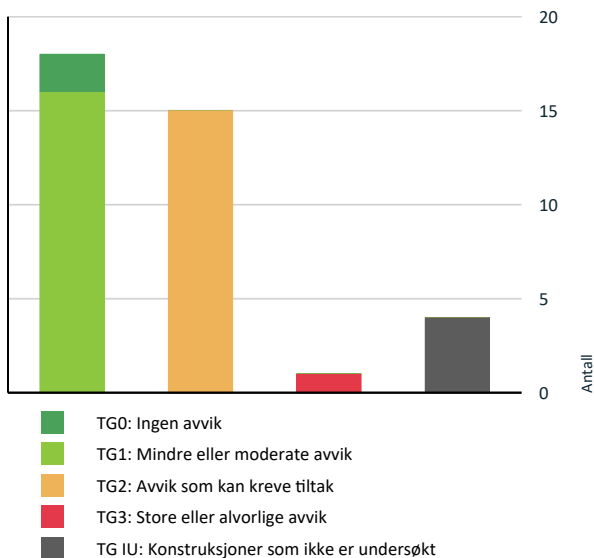
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjerom i felles garasjeanlegg

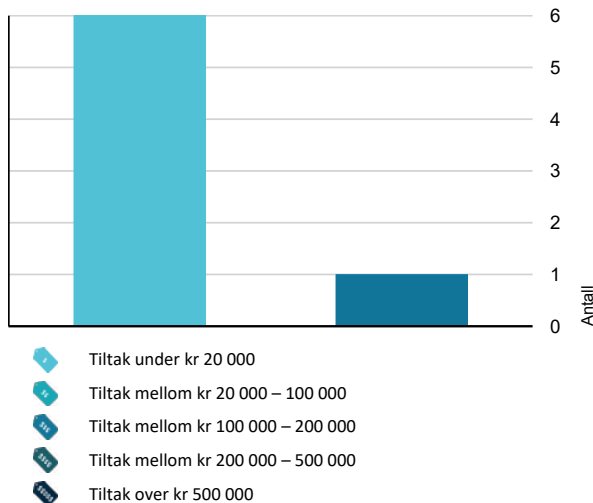
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rekkehus er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.

Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i rekkehuset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Garasjerom i felles garasjebygg er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Rekkehus for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

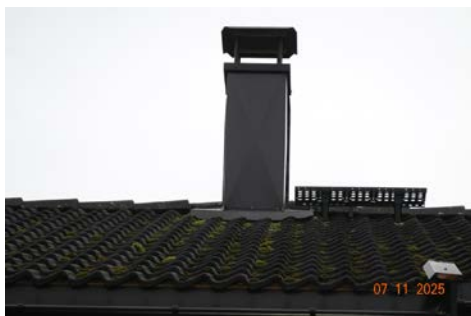
Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes.



TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Feieplattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med stående panel og liggende panel i gavlveggene.

Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Antatt utført med fabrikkerte takstoler.

Himling antatt isolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjon ble ikke besiktiget. Adkomst til loft via luke i himling over gang i 2.etasje.

Luke satt fast ved befaring derfor ble ikke loft/takkonstruksjonen besiktiget.

Overbygget tak over inngang.

Overbygget takkonstruksjon over balkong. Understøttet med tresøyler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

1.etasje:

Ytterdør med glassfelt. 2 lags isolerglass.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Finert ytterdør.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i vrider til terrassedør i 2.etasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang.
Areal på ca. 3m²

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til åpen balkong fra soverom i 2.etasje.
Understøttet med tresøyler.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med folie på gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 4m²

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 92 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 16m² ved stue.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet, malt strietapet og malt strietapet.
Himlinger med malte plater og panel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe. Sotluke.
Ikke tilkoblet ildsted.

1 TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på begge sider.

1 TG 1 Innvendige dører

Kompakte innerdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod:
Gulvflater med vinylbelegg.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Himling antatt isolert med mineralull.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ikke montert loftluke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys og strøm.
Finert ytterdør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Overflater med fliser.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Ujevne flisfuger.

Vindu i våtsonen. Påvist fuktsvelling i utforing ved vindu, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Det er påvist riss i himlingsplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv.

Ca. 14 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Sluk under badekar: Fall ikke kontrollert på grunn av badekar.

Kun målt fallforhold til sluk ved servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk under badekar: Fall ikke kontrollert på grunn av badekar.

Kun målt fallforhold til sluk ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av fallforholdet til sluk under badekar, da dette ikke lot seg kontrollere ved befarig.
Manglende eller utilstrekkelig fall kan medføre risiko for vannansamling ved lekkasje og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran og slukmansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk under badekar.

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettgrens blandebatteri, badekar, vegghegt dusj, opplegg for vaskemaskin, toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling nederst i sideplate til baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

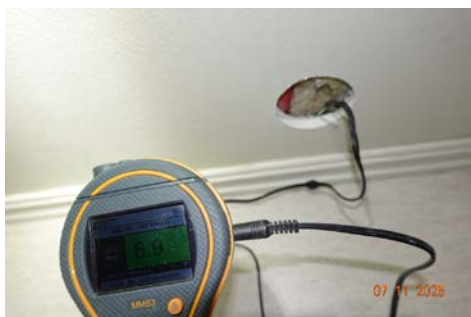
! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning antatt fra byggeåret. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, del med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grep til blandebatteri er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malt tapet.

Himling med panel.

Toalettrom med toalett, servant, ettgreps blandebatteri og underskap.

Ventilasjon igjennom el.vifte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glippe i mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Justering/stramming av skruer til servant.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i utvendig bod.

Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.

Utekran. Fullmektig opplyser: Ikke frostsikker utekran, stoppekran må stenges før kulde/vinteren

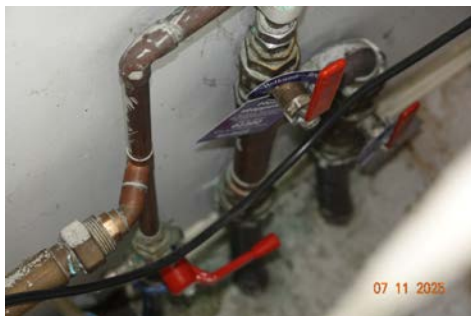
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i 1. etasje og el.varme.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i 2. etasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann.

Alder: 2005

Fast tilkoblet.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1J Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Skyvedørsgarderobe på to soverom.

! TG 1 Vannbåren varme

Fordelerskap til vannbåren gulvvarme i vegg på bad/vaskerom i 2. etasje.



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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Vurdert kostnadsestimat omfatter kun den utvidende kontrollen. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget etter kontrollen, vil kostnader knyttet til dette komme i tillegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsapparat fra 2017.
Montert røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Overvannsrør for takrennenedløp.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles garasjeanlegg

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Asfaltert gulv.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Delvis kledd med OSB-plater.

Sperretakkonstruksjon.

Montert vippeport.

Lys og strøm.

El.billader.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel og murpuss.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er teknet med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Ikke etablert undertak.

Det er påvist avskalinger i innvendig murpuss.

Påvist fuktopptrekk i overgang gulv/vegg. Noe saltutslag nederst på yttervegg som tilsier fuktgjennomgang igjennom yttervegg.

Deler av yttervegg ligger under terreng.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

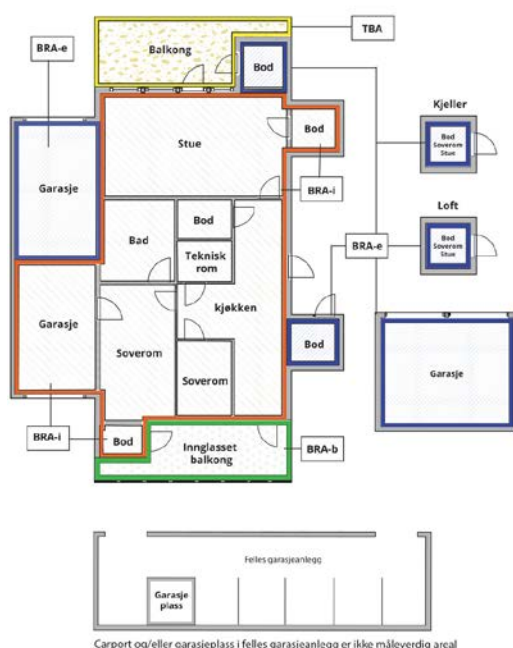
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	45			45	19
2.etasje	45			45	4
Utvendig bod		5		5	
SUM	90	5			23
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang/entré, toalettrom, kott under trapp, stue/kjøkken		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Utvendig bod		Bod/teknisk rom	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjerom i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		16		16			16
Hems						6	6
SUM		16				6	22
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Hems			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Enderekkehus	87	8
Garasjerom i felles garasjeanlegg	0	16

Kommentar

Enderekkehus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Garasjerom i felles
garasjeanlegg

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Hems har ikke målverdig areal. Ca. areal: 6m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Bente Arna Nilsen	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	30	1156		0	997.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hestehagen 1A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmel til andel: Ellinor Henriette Nilsen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
01/Granli Østre Borettslag	987529865	01	OBOS	Ellinor Henriette Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	100	700 000	59 448 31.12.2024	492 023 05.11.2025

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: Kr. 11 127,13,- Herav: Pr. dags dato Evt. fremtidig endring: A konto oppvarming Kr. 1 425,- Lån nr: 9820820321; IN lån 1 - Akonto renter Kr. 2 375,42 Lån nr: 9820820321; IN lån 1 - Akonto avdrag Kr. 2 614,71 Felleskostnader Kr. 4 712,-

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	1 500
Omløpsmidler:	943 941	Samlet innskuddskapital:	9 395 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 3 158 684
Disponible midler:	860 503	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 553 684

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger, rekkehus og leiligheter.
Solrik beliggenhet, leilighet med balkong orientert mot vest.
Kort vei til dagligvarebutikk og skole.
Elverum sentrum ca. 1,7 km

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfalterte veger ved bygget.

Bebyggelsen

Enderekkehus oppført i 2004.
Garasjerom i felles garasjebygg. Ukjent byggeår.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6659957

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

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 elektroaglig 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 nedslitting 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/SK1613>

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

Nabolagsprofil

Hestehagen 1A - Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Henrik Ibsens veg/Henrik Wergelands... Linje B61, 812	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	5 min 1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 3 km
Elverum videregående skole 800 elever	16 min 1.5 km
Terningen Arena	7 min

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

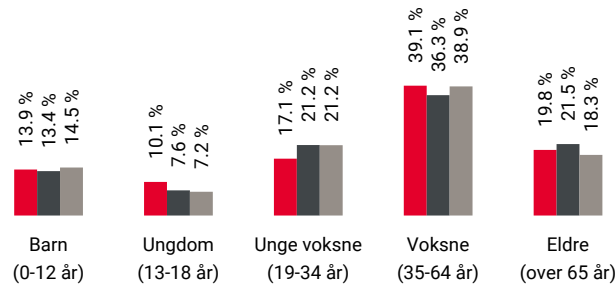
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...)	7 min 78 barn 0.6 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	9 min 39 barn 0.8 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	12 min 69 barn 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



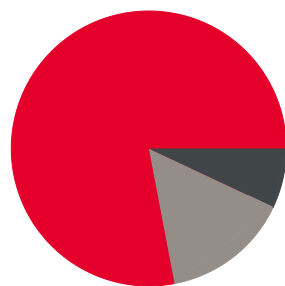
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽	H. wergelandsv ball-løkke	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Fostm. mjedellsv ball-løkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Feel24 Elverum	19 min	🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	5 min	🚗

Boligmasse



78% enebolig
7% blokk
15% annet

«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

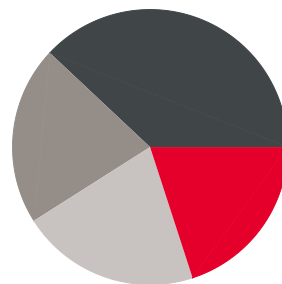
19 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



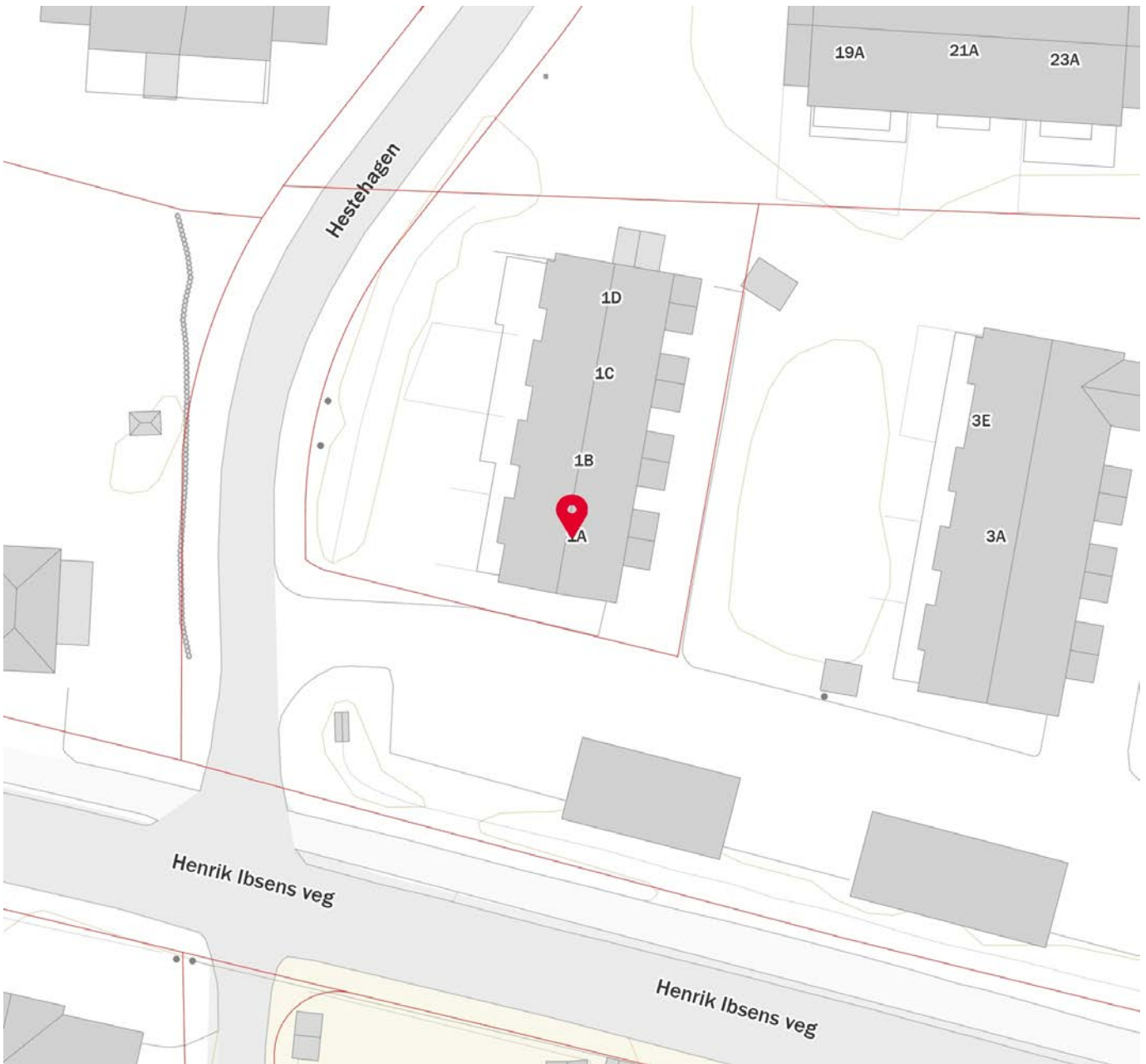
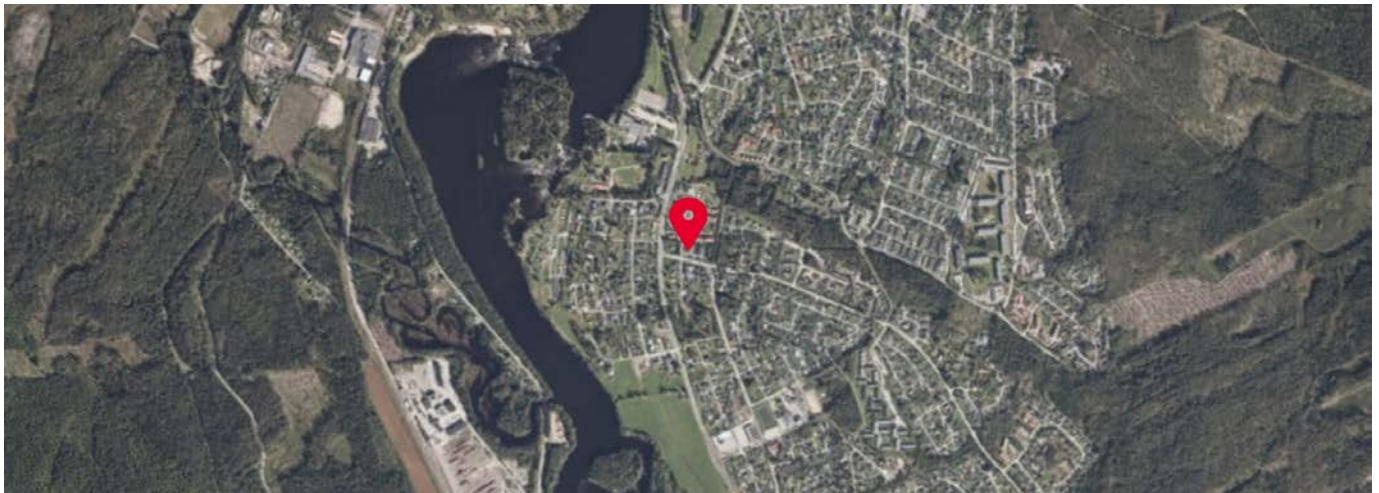
0%

45%

Hanstad nord/Hanstad vest
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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: Hestehagen 1 A
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre