



aktiv.

Esperantogata 9, 2406 ELVERUM

**Stor enebolig med næringsdel
bestående av en stor garasje med
6 porter. Bergvarme.**



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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Hilde Næsbak
Randi Nesbak

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 298/826 kvm
Tomtstr.: 3704.8 m²
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1149
Oppdragsnr.: 1211250125

Velkommen til Vestad og Esperantogata 9!

En stor eiendom på ca. 3,7 mål som er bebygd med en enebolig fra 1960 med inntilbygget garasjebygg. Boligen ble tilbygget i 1987 og har innhold over 2 plan med bla. flere oppholdsrom og 5 soverom. I tillegg er det kjeller med egen inngang og diverse kjellerrom/boder. Oppvarming med vannbårne radiatorer tilknyttet bergvarmepumpe og utvendig borehull. Inntilbygget garasjebygg på 524m² som består av 6 garasjer og 2 boder. Bygningsmassen har behov for oppussing og oppgraderinger.

Eiendommen ligger i et sentralt område på Vestad som består av frittliggende eneboliger, næringsbygg m.m. Barnevennlig beliggenhet i en blindvei med Vestad barneskole som nærmeste nabo og kort gange til barnehager, samt lekeplass og ballbinger i nærområdet. Kort avstand til flere butikker, Terningen Arena, Skysstasjonen mm. og ca. 2 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæringsskjema	94
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 298 m²

BRA - e: 528 m²

BRA totalt: 826 m²

TBA: 129 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 92 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, toalettrom, utvendig trapperom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5.

1. etasje

BRA-i: 151 m²

Beskrivelse: Vindfang, gang, stue 1, stue 2, kjøkken, vaskerom, toalettrom, soverom, kontor, garderobe v/gang, garderobe v/soverom.

BRA-e: 4 m²

Beskrivelse: Bod (ute).

66 m²

Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 55 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, bad/toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3.

TBA: 63 m²

Beskrivelse: Takterrasse.

Garasjebygg

1. etasje

BRA-e: 524 m²

Beskrivelse: Garasje 1, garasje 2, garasje 3, garasje 4, garasje 5, garasje 6, bod 1, bod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. etasjen og 2. etasjen.

Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i.

Målbare arealer i uteboden ved terrassen er medtatt som BRA-e.

Terrassen i 1. etasjen og takterrassen i 2. etasjen er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Garasje:

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med plen. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Påvist flere utvendige kummer. Funksjoner er ukjente.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 3 704,8m² og et oppgitt areal på 2 603m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt område på Vestad som består av frittliggende eneboliger, næringsbygg m.m. Barnevennlig beliggenhet i en blindvei med Vestad barneskole som nærmeste nabo og med lekeplass i nærmiljøet. For de minste er det ca. 500 meter til Espira Nordmo barnehage og ca. 700 meter til Terningen barnehage. Nær boligene er det flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Fra eiendommen er det kun ca. 300 meter til Rema 1000 med post-i-butikk. Det er også kort avstand til flere andre dagligvarebutikker og andre fasiliteter som flere store kjedebutikker, Terningen Arena med høgskole og treningsområder m.m. I tillegg ligger Elgstua hotell i bydelen som tilbyr restauranter og arrangementer gjennom hele året.

Er du glad i friluftaktiviteter så er det fine muligheter nærmest rett utenfor døra. Bymarka på Vestad har et nettverk av stier som innbyr til både løpeturer og sykling. Skogsområdene er ideelle for turgåing, bærplukking og skiturer om vinteren. Skiløypene på vinterstid tar deg helt opp til Budor og Hedmarksvidda. I tillegg er det lysløype i området med mye aktivitet for barn og unge på vinteren. Veien er heller ikke lang til Glomma med fine turstier og som er populær blant fiskere og padlere. I tillegg finnes flere badeplasser langs elvebredden. Glomdalsmuseet ligger også i nærområdet. For de som er interessert i sport, er Terningen Arena et moderne idrettsanlegg som brukes til en rekke sports- og kulturarrangementer.

Det er kun ca. 2 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter og alle servicetilbud. Ønsker du å ta bybussen til sentrum så stopper denne ved Vestad barneskole. Elverum skyssstasjon med buss og tog ligger kun ca. 1 km fra eiendommen. Herfra er det togforbindelser til blant annet Oslo, noe som gjør det praktisk for pendlere.

Alt i alt er området rundt et ideelt sted for de som søker en kombinasjon av gode fasiliteter og en rolig, familievennlig atmosfære.

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1961.

Opprinnelig byggegrunn av sand-/grusmasser. Dreneringen er fra byggeårene Ikke synlig tettesjikt over terrenget. Grunnmur av uarmert sparesteinsmur for opprinnelig del, samt for murte lettklinkerblokker for tilbygget. Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Utvendige avløpsrør

trolig av sement. Utvendige vannledninger trolig av jern. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Taktekking av taksteinsplater av metall fra 1987. Undertak av trepanel fra byggeårene. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, takterrassen og 2. etasjen, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Bindingsverkskonstruksjon og siporex fra byggeårene. Utvendige fasader med bordkledning. Saltak og flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1985, 1986 og 1987. Varevinduer fra byggeåret. Heltre ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1985. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1986. Enkel og malt dør i tett utførelse til utvendig trapperom. Heltre ytterdør i tett utførelse mellom utvendig trapperom og kjeller. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Utvendig trapp med konstruksjoner, gulv/trinn, rekkverk og håndlist av metall. Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.03.2025, utført av Morten Silkebækken.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Symptomer på skadedyr er observasjoner

av muselort i kryploftet.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

* Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

* Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe har rennemerker etter sotvann.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- * Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.
- * Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- * Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.
- * Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er uegnede materialer i våtsoner
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.
- * Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- * Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Overflater med varierende grad av slitasje.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er registrert knirk i gulvet.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.
- * Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet

fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker/skader i gulvbelegget.

* Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

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

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Opplyst om vanninntrenging i deler av kjelleren ved snøsmelting.

* Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Rustskader i sluk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang med garderobe, stue, stue 2 med utgang til terrasse, spisestue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, garderoberom og soverom, samt soverom/kontor.

2. etasje: Gang/trapperom med utgang til takterrasse, 2 soverom og baderom.

Kjeller: Gang/trapperom, utvendig trapperom, toalettrom og diverse kjellerrom/boder.

Eiendommen er også bebygd med et stort inntilbygget garasjebygg på 524m² som består av 7 garasjer og 2 boder.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1961.

Boligen ble tilbygget i 1987. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget har etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje - Byggeår: 1961.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget har etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasjer eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

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 den 13.01.2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing ble utført siste gang den 24.10.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 15.12.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med bergvarme og ved. Oppvarming med vannbårne radiatorer fra 1961 og 1987 tilknyttet bergvarmepumpe og utvendig borehull fra 2019. Vedfyring med vedovn av type Jøtul i stuen. Elektrisk stråleovn på badetrom i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje.

Halve garasjen er oppvarmet og det er også tilrettelagt for oppvarming av den andre halvparten.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 208 kubikk): Kr. 4 316,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 0 kubikk): Kr. 0,-
- * Renovasjon: Kr. 4 514,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 300,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 12 249,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 20,75,- per kubikk for vann og kr. 30,20,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 136 113,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 544 452,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1149 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001.

Rettighetshaver: Elverums innbyggere på nybyggerplasser. Bl.a. bestemmelse om skogrett. Inn tatt i Kongeskjøte.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 11.12.1820, dokumentnummer 900001.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 2 i Elverum kommune.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 11.12.1820, dokumentnummer 900002.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 3 i Elverum kommune.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 11.06.1827, dokumentnummer 900008.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 4 i Elverum kommune.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 05.07.1838, dokumentnummer 900017.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 5 i Elverum kommune.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 11.12.1846, dokumentnummer 900067.

Rettighetshaver: Gnr. 14, Bnr. 10 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser bl.a. vedr. skogrett.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 29.09.1849, dokumentnummer 900035.

* Bestemmelse om beiterett, tinglyst den 17.08.1850, dokumentnummer 900034.

Avtale mellom Engebret Olsen og Morten Reiersen Lillegrindalen. Med flere bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 16.10.1858, dagboknummer 900066.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.08.1860, dagboknummer 900077.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 07.01.1889, dagboknummer 900071.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.08.1894, dagboknummer 900082. Vedr. grunn til

eksersersplassen Terningmoen.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.1896, dagboknummer 900102. NSBs betingelser vedtas vedr. flytting av overgang.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.02.1902, dagboknummer 900089. Bestemmelse om bebyggelse vedr. Uthus i grensen til gnr 13/60.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 02.09.1908, dagboknummer 900113.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.10.1910, dagboknummer 900127.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.10.1910, dagboknummer 900128.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB. Overtakst.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.11.1910, dagboknummer 900129.

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 15.03.1915, dagboknummer 900231. Bestemmelse om vannledning. Elektriske kraftlinjer. NSBs betingelser vedtas. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 01.03.1920, dagboknummer 900221.

Rettighetshaver: Elverum E-verk.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 01.02.1922, dagboknummer 900194. Vedr. oppføring av Skistue til Elverum Idrettsforening og bruk av areal til skibakke i 50 år fra 22.10.1910. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 09.01.1923, dagboknummer 900191.

Rettighetshaver: Gnr. 11, Bnr. 9, 19 og 35 i Elverum kommune.

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 01.09.1932, dagboknummer 900120.

Rettighetshaver: Grindalen Simon mfl. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighetshaver: Elverum kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.03.1945, dagboknummer 423. Nye vilkår til 900231/1915.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 02.12.1949, dagboknummer 3233.

Rettighetshaver: Gnr. 11, Bnr. 1,3,5 og 14 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 20.07.1954, dagboknummer 1884. Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. 2 avkjørsler fra riksveg. Opprinnelig tinglyst i fnr. 23.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 24.11.1954, dagboknummer 3234.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 308 i Elverum kommune. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 30.12.1955, dagboknummer 901631.

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS.

** Transport av rettighetshaver, tinglyst den 04.01.2016, dagboknummer 1038. Fra: Sør-Østerdal Kraftlag AL. Til: Eidsiva Nett AS. Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.

* Jordskifte, tinglyst den 23.01.1957, dagboknummer 164. Avløsning av beiterett.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.04.1962, dagboknummer 1033. Grensegangssak.

* Skjønn, tinglyst den 31.07.1963, dagboknummer 1988. Elektrisk kraftledning Lutufallet - Grindalsmoen.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 04.12.1963, dagboknummer 901428.

Rettighetshaver: Hedmark Kraftverk.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 31.10.1964, dagboknummer 4003. Rettighetshaver: Elverum E-verk.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 05.12.1966, dagboknummer 5102. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 08.05.1970, dagboknummer 2049. Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 14.11.1970, dagboknummer 5349. Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelse om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 08.12.1972, dagboknummer 6266. NSBs betingelser vedtas.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 14.12.1972, dagboknummer 6410.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 1, Fnr. 103, Snr. 1 og Gnr. 13, Bnr. 1012 i Elverum kommune.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.10.1973, dagboknummer 5663. Bestemmelse om vannledning. NSBs betingelser vedtas.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 09.10.1980, dagboknummer 6984. Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. oppføring/vedlikehold av støyskjerm/støyvoll.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 17.02.1984, dagboknummer 17.02.1984.

Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Skjønn, tinglyst den 07.03.1989, dagboknummer 1318. Eksproprian GLB. Østerdalsskjønnet.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 11.10.1989, dagboknumemer 7356. Rettighetshaver: Elverum E-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

* Jordskifte, tinglyst den 22.04.1992, dagboknummer 2069. Jordskiftesak nr. 13/1990. Sluttet 11.12.1991.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 29.10.1992, dagboknummer 5400. Vestad lysløyper gis rett til bruk av trase i minimum 40 år. Med flere bestemmelser.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 10.01.1994, dagboknummer 165. Vedr. klausulering av frisiktsone ved riksv. 3. Terningmoen-Rena. Rettighetshaver: Statens Vegvesen v/vegsh. i Hedmark. Rett til fjerning av trær og busker i frisiktstrekant. Med flere bestemmelser.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 23.02.1995, dagboknummer 1044. Rettighetshaver: Hedmark Energi AS. Vedr. "132 kV ledning Elverum - Vang". Reg. 23 02 1995.

* Jordskifte, tinglyst den 12.01.2006, dagboknummer 108853. Sak nr. 3/2005-4.00.

* Jordskifte, tinglyst den 06.02.2007, dagboknummer 179418. Saksnr: 0400-2005-0015, avsluttet 11.12.2006.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 29.05.2007, dagboknummer 430663.

Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 471 i Elverum kommune.

* Jordskifte, tinglyst den 03.12.2009, dagboknummer 927448. Sak nr. 0400-2007 -0009 Midtskogen.

* Kjøpekontrakt, tinglyst den 21.01.2013, dagboknummer 54177. Rettighetshaver: Gnr. 13, Bnr. 1, Fnr. 22 i Elverum kommune. Rett til å kjøpe tilleggstomt.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.05.2013, dagboknummer 355057.

Engangsinnløsning av årlig erstatning i forbindelse med vassdragsskjønn av

10.11.1953.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 03.05.2013, dagboknummer 355153.

Engangsinnløsning av årlig erstatning i forbindelse med vassdragsskjønn av 21.10.1982.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på eneboligen fra 1960, samt tegninger fra 1986 ifbm. tilbygg bolig. Vindfanget i 1. etasje er i tegningene definert som overbygget inngang, mens deler av gangen er definert som vindfang. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det er også avvik på terrassen og boden utenfor stuen som ikke fremkommer av tegningene. Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen 2. etasje eller kjelleretasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor disse etasjene og planløsningen (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er mottatt byggetegninger av "verksted og leilighet" (garasjebygget) fra 1960, samt tegninger fra 1984 ifbm. tilbygg på leilighet. Dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er ikke i samsvar med godkjente tegninger.

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

Vei, vann og avløp

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

Det er registrert 2 vannmålere på adressen. Service på vannmålere skal utføres hvert

5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring for "Vestad skole med tilliggende boligområder" fra 2021. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (3 434m²), annen veggrunn - grøntareal (55m²) og gang-/sykkelveg (69m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul hensynsone for støy (H220), mens 200m² av eiendommen ligger i hensynsone for krav vedrørende infrastruktur (H470).

Eiendommen omfattes av områderegulering for "Vestad skole med tilliggende boligområder" fra 2018, hvor eiendommen er regulert til annen veggrunn - grøntareal (96m² og 25m²) og gang-/sykkelveg (26m²). Det gjøres oppmerksom på at 52m² av eiendommen ligger i hensynsone for krav vedrørende infrastruktur (H410)_1).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (3 309m²) og nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (396m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul hensynsone for støy fra veg (H220).

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.

Eiendommen grenser til Vestad skole mot nord. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til en stor tomt mot vest som er regulert til boligbebyggelse hvor det må forventes utbygging. Det er også flere andre ubebygde boligtomter i nærområdet hvor det må forventes bygging.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 850 (Omkostninger totalt)
154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr. 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 6.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.05.2025



Velkommen til Vestad og Esperantogata 9!



En stor eiendom på ca. 3,7 mål som er bebygd med en enebolig fra 1960 med inntilbygget garasjebygg. Eiendommen ligger i et sentralt område på Vestad som består av frittliggende eneboliger, næringsbygg m.m.



Barnevennlig beliggenhet i en blindvei med Vestad barneskole som nærmeste nabo og kort gange til barnehager, samt lekeplass og ballbinger i nærområdet. Kort avstand til flere butikker, Terningen Arena, Skysstasjonen mm.



Bygningsmassen har behov for oppussing og modernisering. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger.



Du ønskes velkommen inn i et vindfang med videre adkomst til en gang med garderobe.



Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan samt kjeller. I boligens 1. etasje er det to romslige stuer, spisestue/kjøkken, 2 soverom, garderoberom, vaskerom og toalettrom.



To store stuer som ligger i en delvis åpen løsning. Det er teppe på gulv og panel på veggene.



Stuen har store vindusflater og utgang til terrasse. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1985, 1986 og 1987, samt varevinduer fra byggeåret.



I hjørnet av stuen er det en vedovn av type Jøtul.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 66m² med god plass til flere ulike sittegrupper. Det er montert markise, stikkontakt og varmelampe. Fra terrassen er det også adgang til en utvendig bod på ca. 4m².



Mellomstue med videre adgang til spisestue/kjøkken.



Oppvarming med vannbårne radiatorer fra 1961 og 1987 tilknyttet bergvarmepumpe og utvendig borehull fra 2019.



Kjøkkeninnredning fra 1987 av type Drømmekjøkkenet. God skap- og benkeplass i innredningen om har profilerte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.



Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. I tilknytning til spisstuen er det eldre innredning med glatte fronter.



Soverom 1 ligger i boligens 1. etasje og har vindu ut mot terrassen.



Soverom 1 har adkomst via et romslig garderoberom med god oppbevaringsplass.



Toalettrom fra 1987 i 1. etasje med belegg på gulv, våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk. Rommet er utstyrt med innredning med servant, speil med belysning over, gulvstående toalett og elektrisk stråleovn.



Vaskerom fra 1987 i 1. etasje med belegg på gulv, våtromsplater på veggene og vannbåren radiator. Rommet er utstyrt med lys innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



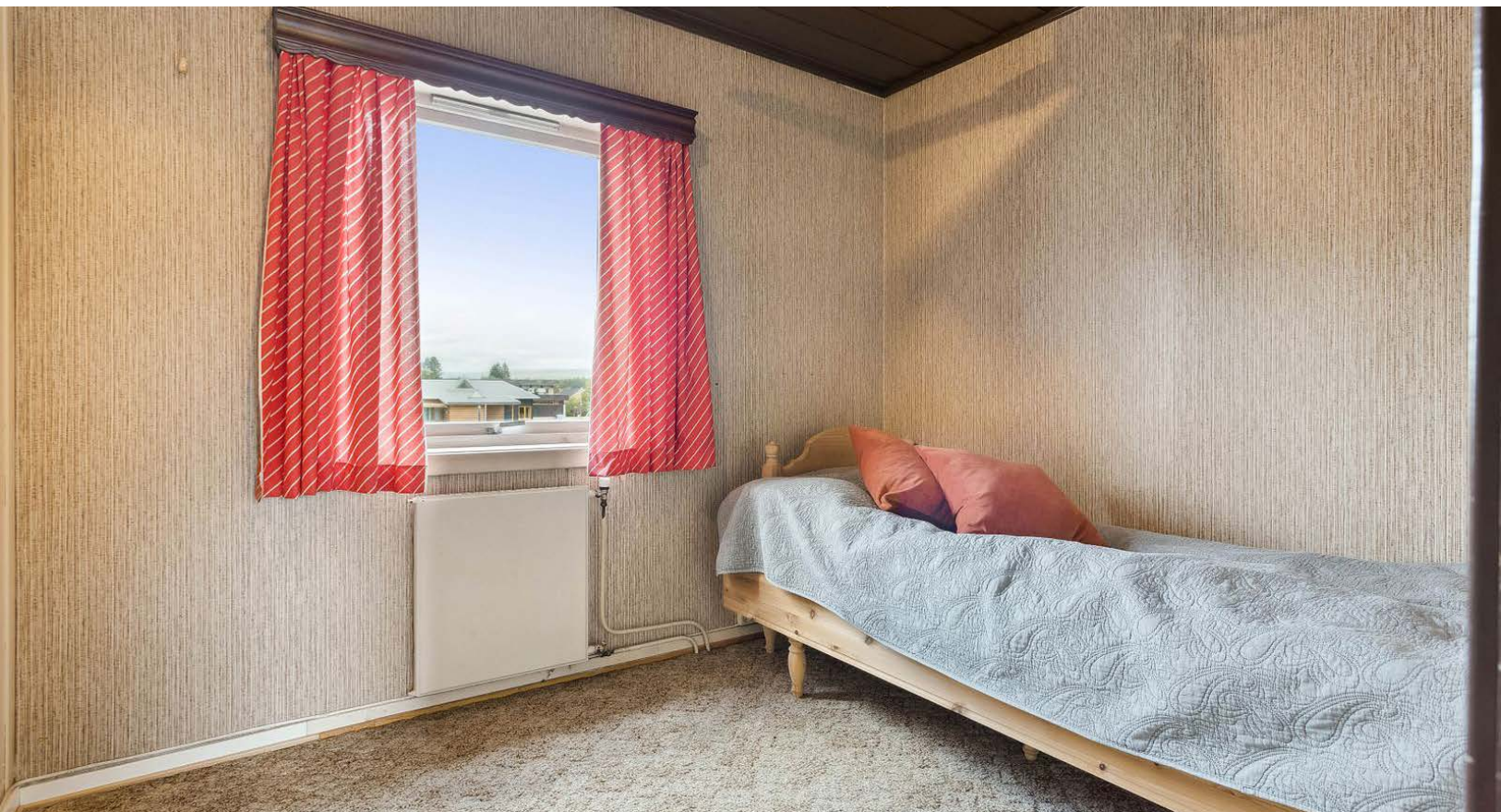
Fra gang/trapperom i 2. etasje er det utgang til en stor og solrik takterrasse på ca. 63m². Beliggenheten på taket sørger for gode solforhold og fritt utsyn!



Soverom 2 er et litt mindre rom som i dag er innredet som et kontor.



Soverom 3 er et lyst og romslig rom som i dag innredet som et hovedsoverom. På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.



Soverom 4 er et mindre rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 5 er i dag innredet som en ekstra stue. Soverommet har teppegulv og plassbygde garderober med god oppbevaringsplass.



I tilknytning til soverommene i 2. etasje er det et lyst eldre baderom fra 1987. Baderommet har belegg på gulv, våtromsplater på veggene og et stort vindu som slipper inn naturlig lys.



Lys baderomsinnredning med nedfelt rosa servant, speil med belysning og vegghengt skap over. Baderommet er også utstyrt med rosa badekar med dusjvegg, rosa gulvstående toalett og elektrisk stråleovn.



Boligen har i tillegg en kjelleretasje på 92m² som inneholder diverse kjellerrom/boder og toalettrom. Det er også egen utvendig inngang til kjelleretasjen.



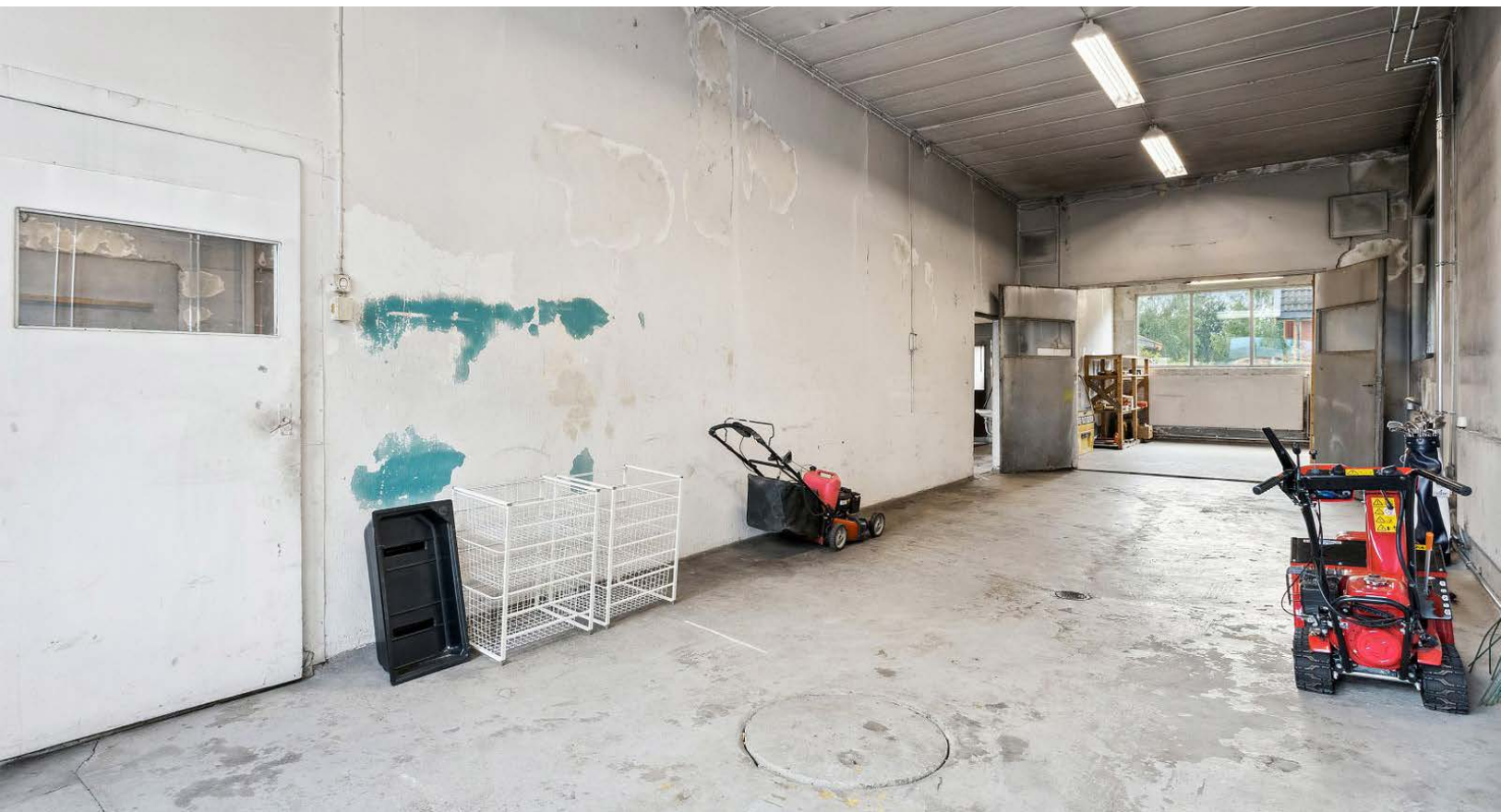
Eiendommen er også bebygd med et stort inntilbygget garasjebygg på 524m² som består av 7 garasjer og 2 boder.



Stor garasje/verksted med betonggulv og flere store vindusflater samt kjøreporter.



Her er det gode lagringsmuligheter.



Bygget har etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.



Eiertomt på ca. 3 704,8m². Tomten er opparbeidet med plen. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert.



Eiendommen ligger i et sentralt område på Vestad. Barnevennlig beliggenhet i en blindvei med Vestad barneskole som nærmeste nabo og kort gange til barnehager, samt lekeplass og ballbinger i nærområdet.

1. etasje

FLOOR 1



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

2. etasje

FLOOR 2



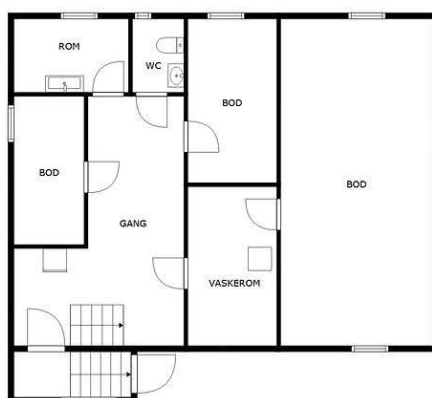
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Kjeller

BASEMENT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Esperantogata 9, 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 1149

Sum areal alle bygg: BRA: 826 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 22.03.2025

Oppdragsnr.: 20273-1709

Referansenummer: QY1273

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Silkebækken

Vår ref: Morten
Silkebækken



 Morten
Silkebækken AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

- din lokale takstmann

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 12.500 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar, samt har avdelinger i Elverum og i Trysil. Morten Silkebækken AS er medlem av Norsk Takst - som er Norges største organisasjon for bygningssakkyndige. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og er forpliktet etter instruks og etiske regler. Morten Silkebækken AS er også sertifisert hos Det Norske Veritas, er en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Norsk Takst har obligatorisk etterutdanning for å holde medlemmene faglig oppdatert. Medlemskapet gir den bygningssakkyndige tilgang til et godt gjennomarbeidet system for kvalitetssikring ved utøvelse av yrket som bygningssakkyndig.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Morten Silkebækken
Uavhengig Takstingeniør
morten@hamartakst.no
900 79 435



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av taksteinsplater av metall fra 1987. Undertak av trepanel fra byggeårene. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, takterrassen og 2. etasjen, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Bindingsverkskonstruksjon og siporex fra byggeårene. Utvendige fasader med bordkledning.

Saltak og flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1985, 1986 og 1987. Varevinduer fra byggeåret.

Heltre ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1985. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1986. Enkel og malt dør i tett utførelse til utvendig trapperom. Heltre ytterdør i tett utførelse mellom utvendig trapperom og kjeller.

Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Takterrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Utvendig trapp med konstruksjoner, gulv/trinn, rekkverk og håndlist av metall. Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med belegg og teppe. Innvendige vegger med malte plater, malt panel, malt strie, tapet, panel, plater, strie og kork.

Innvendige himlinger med malte plater, malt panel, folierte plater og panel.

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 32 mm på etasjeskillet. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

To-løps teglsteinspipe fra byggeåret som ikke er i bruk. Denne er derfor ikke vurdert. Ett-løps elementpipe fra 1987. Vedovn av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate.

Rom under terreng har gulv med malt betong og betong, samt vegger med malt murpuss, murpuss/betong og lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner.

Kryprom under hovedplanet med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Tretrapper mellom etasjene.

Innvendige dører i utførelse finert lakkert, malt slett og malt heltre. Klassifiserte dører tilknyttet rommet med varmepumpen og varmtvannstankene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom

Byggeforskriften fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med våtromsplater og himling med malte plater. Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Eldre soil-/støpejernsluk (fra byggeåret). Synlig klemring og belegg i sluket. Direkte avløp for badekaret.

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Badekar med front- og endepanel, dusjvegger samt vegghengt badekarbatteribatteri. Gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og soverommet.

Vaskerom

Byggeforskriften fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger med våtromsplater og himling med folierte plater. Gulv med belegg. Varmekilde er vannbåren radiator. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

Underskap med slette fronter og laminert benkeplate. Høyskap med slette fronter. Vegghengt utslagskum og to greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom vaskerommet og soverommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av type Drømmekjøkkenet med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Deler av innredningen med slette fronter er av eldre årgang.

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasjen har vegger med våtromsplater, himling med malte plater og gulv med belegg. Varmekilde er elektriske stråleovn. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Toalettrommet i kjelleren har vegger med malt murpuss, himling med malt panel og gulv med belegg. Varmekilde er ikke påvist. Vegghengt servant og 2 kraner. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren.

Innvendige avløpsrør av soil/støpejern, kobber og plast/pvc.

Beskrivelse av eiendommen

Stakemuligheter via stakeluke(r).
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Montert bergvarmepumpe. Utvendig borehull.
2 stk varmtvannstank på 284 liter fra 2018.
Vannbårne radiatorer fra 1961 og 1987
Tre-faset elektrisk anlegg. Strømmåler er plassert i garasjeanlegget.
Sikringsskap i 1. etasjen med hovedbryter 3x63A, samt
automatsikringer og 1 jordfeilautomat for 13 kurser. Sikringsskap i
kjelleren med hovedbryter 3x63A, 3 kontaktorer og
jordfeilautomater for 5 kurser.
Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig byggegrunn av sand-/grusmasser.
Dreneringen er fra byggeårene Ikke synlig tettesjikt over terrenget.
Grunnmur av uarmert sparesteinsmur for opprinnelig del, samt for
murte lettklinkerblokker for tilbygget.
Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med
interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør trolig av sement. Utvendige vannledninger
trolig av jern. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private
stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente
tegninger. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke
kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente
tegninger. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke
kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

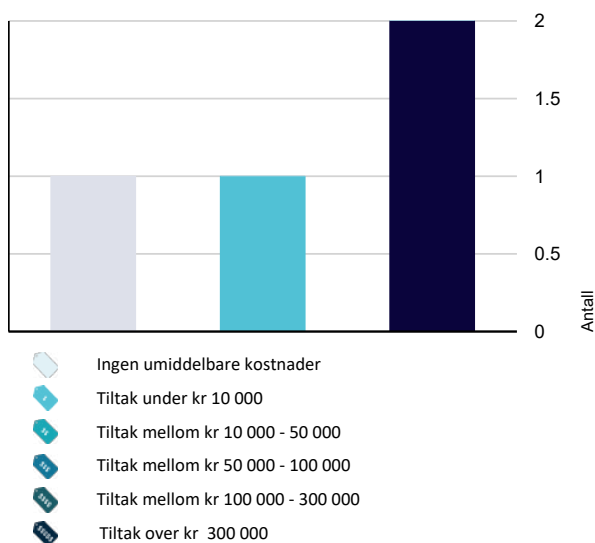
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1961

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

Anvendelse

Benyttes av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
1987	Tilbygg	Boligen ble tilbygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsplater av metall fra 1987. Undertak av trepanel fra byggeårene. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, takterrassen og 2. etasjen, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon og siporex fra byggeårene. Utvendige fasader med bordkledning.

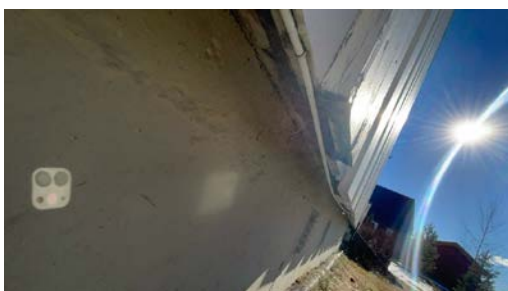
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og flat takkonstruksjon av plassbygde taksperrer. Deler av takkonstruksjon er kompakt og uten kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Symptomer på skadedyr er observasjoner av muselort i kryp loftet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport



Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1985, 1986 og 1987. Varevinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Heltre ytterdør med glassfelt som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1985. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1986. Enkel og malt dør i tett utførelse til utvendig trapperom. Heltre ytterdør i tett utførelse mellom utvendig trapperom og kjeller.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist tetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Takterasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendig trapp med konstruksjoner, gulv/trinn, rekkverk og håndlist av metall. Utvendig trapp med konstruksjoner og spaltegulv av treverk.

Vurdering av avvik:

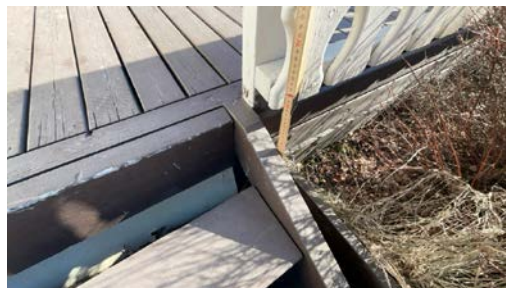
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

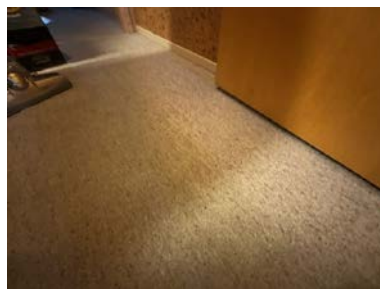
Innvendige gulv med belegg og teppe. Innvendige vegger med malte plater, malt panel, malt strie, tapet, panel, plater, strie og kork. Innvendige himlinger med malte plater, malt panel, folierte plater og panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasje. Det er ved stikkprøvekontroll målt nivåforskjell på 32 mm på etasjeskillet. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

To-løps teglsteinspipe fra byggeåret som ikke er i bruk. Denne er derfor ikke vurdert. Ett-løps elementpipe fra 1987. Vedovn av type Jøtul med gnistsikring foran ildstedet av metallplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv med malt betong og betong, samt vegger med malt murpuss, murpuss/betong og lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Kryprom under hovedplanet med trebjelkelag/stubbloft mot terrenget. Det opplyses på generelt grunnlag at trebjelkelag med kryprom mot terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendige dører i utførelse finert lakkert, malt slett og malt heltre. Klassifiserte dører tilknyttet rommet med varmepumpen og varmtvannstankene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Byggeforskriften fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og himling med malte plater.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

Overflater Gulv

Gulv med belegg. Varmekilde er elektrisk stråleovn. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soil-/støpejernsluk (fra byggeåret). Synlig klemring og belegg i sluket. Direkte avløp for badekaret.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Både sluket og membranen må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett greps blandebeholder, speil og lys. Badekar med front- og endepanel, dusjvegger samt vegghengt badekarbeholder. Gulvmontert toalett.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



2. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Årstall: 1987

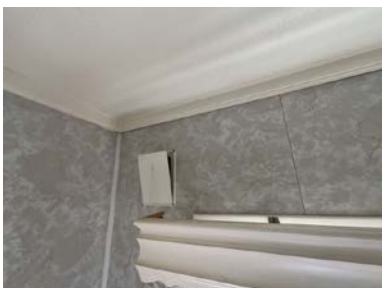
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



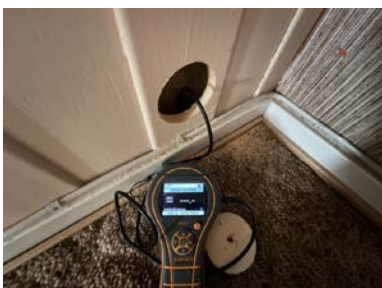
2. ETASJE > BAD/TOALETROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom badet og soverommet.

Årstall: 1987

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeforskriften fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger med våtromplater og himling med folierte plater.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Overflater med varierende grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv med belegg. Varmekilde er vannbåren radiator. Det er målt nivåforskjell større enn 25 mm mellom toppen av belegget ved terskel og toppen av sluket.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring og belegg i sluket.

Årstall: 1987

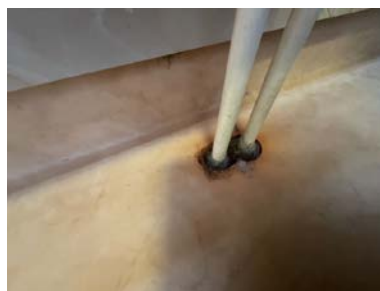
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med slette fronter og laminert benkeplate. Høyskap med slette fronter. Vegghengt utslagskum og to greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i vegg mellom vaskerommet og soverommet.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av type Drømmekjøkkenet med fyllingsfronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Benkebeslag med 2 kummer og ett-greps blandeblender. Plass til frittstående hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Deler av innredningen med slette fronter er av eldre årgang.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasjen har vegger med våtromsplater, himling med malte plater og gulv med belegg. Varmekilde er elektriske stråleovn. Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt servant, ett-greps blandebatteri, speil og lyspunkt. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker/skader i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleren har vegger med malt murpuss, himling med malt panel og gulv med belegg. Varmekilde er ikke påvist. Vegghengt servant og 2 kraner. Gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon. Det er etablert tilluft fra tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

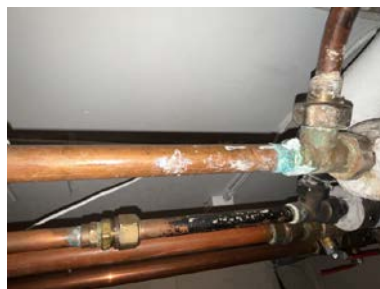
Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av soil/støpejern, kobber og plast/pvc. Stakemuligheter via stakeluke(r).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

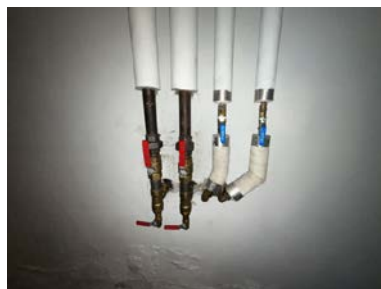


TG 1 Varmesentral

Montert bergvarmepumpe. Utvendig borehull.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstank på 284 liter fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Vannbåren varme

Vannbårne radiatorer fra 1961 og 1987

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



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.

Tre-faset elektrisk anlegg. Strømmåler er plassert i garasjeanlegget. Sikringsskap i 1. etasjen med hovedbryter 3x63A, samt automatsikringer og 1 jordfeilautomat for 13 kurser. Sikringsskap i kjelleren med hovedbryter 3x63A, 3 kontaktorer og jordfeilautomater for 5 kurser.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1961 Opplegg for bergvarmepumpe i 2019. Nyere innmat i sikringsskapet i 1. etasjen med ukjent alder. Øvrige arbeider med ukjent/varierende alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Svensgaard Installasjon AS iflg. begge kursoversiktene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Se over. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Eldre installasjon uten dokumentasjon. Utførte arbeider uten dokumentasjon. Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon for hele anlegget fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat. Montert røykvarslere.

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

Opprinnelig byggegrunn av sand-/grusmasser.

Tilstandsrapport



Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeårene ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vurdering av avvik:

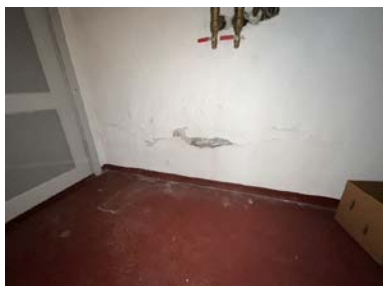
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Opplyst om vanninntrenging i deler av kjelleren ved snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av uarmert sparesteinsmur for opprinnelig del, samt for murte lettklinkerblokker for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et flatt/svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

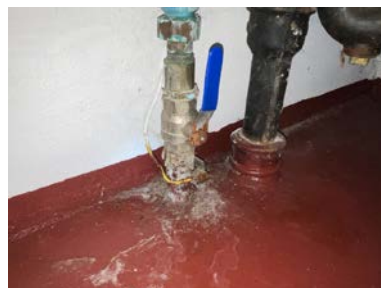
Utvendige avløpsrør trolig av sement. Utvendige vannledninger trolig av jern. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes av eier

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget har etterslep hva gjelder vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

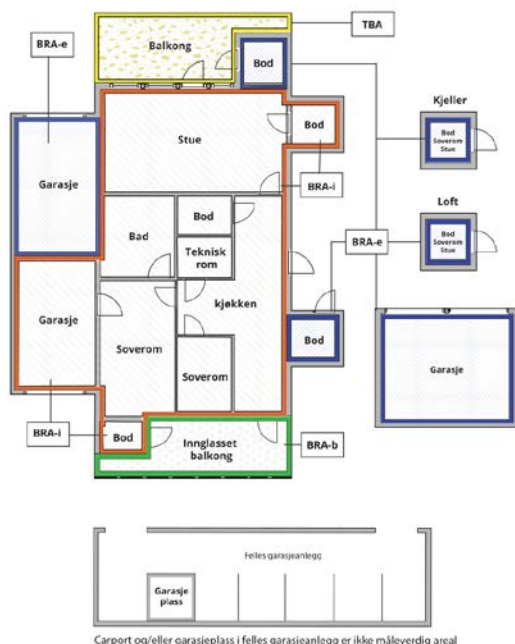
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	55			55	63
1. etasje	151	4		155	66
Kjeller	92			92	
SUM	298	4			129
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang/trapperom, Bad/toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Vindfang, Gang, Stue 1, Stue 2, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Kontor, Garderobe v/ gang, Garderobe v/ soverom	Bod (ute)	
Kjeller	Gang/trapperom, Toalettrom, Utvendig trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. etasjen og 2. etasjen. Målbare arealer inne i boligen er medtatt som BRA-i. Målbare arealer i uteboden ved terrassen er medtatt som BRA-e. Terrassen i 1. etasjen og takterrassen i 2. etasjen er medtatt som TBA/"Åpent areal".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke kontrollerbare. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		524		524	
SUM		524			
SUM BRA	524				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, Garasje 2, Garasje 3, Garasje 4, Garasje 5, Garasje 6, Garasje 7, Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppdragsgiver har ikke fremlagt byggemeldte og godkjente tegninger. Eventuelle lovlighetsmangler er derfor ikke kontrollerbare. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	82
Garasje	0	524

Kommentar

Enebolig

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren, 1. og 2. etasjen. Målbare arealer i bodene og garderobene er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer er medtatt som P-ROM. Uteboden ved terrassen er ikke medtatt som målbare arealer.

Garasje

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 1. etasjen. Målbare arealer er medtatt som S-ROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Randi Nesbak	Kunde
23.8.2023	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Randi Nesbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	1149		0	3704.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Esperantogata 9

Hjemmelshaver

Rolf Næsbak

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område på Vestad i Elverum kommune. Området består av frittliggende eneboliger, næringsbygg m.m. Kort avstand til Vestad barnehage. Vestad barneskole er nærmeste nabo. Noe avstand til Elverum ungdomsskole og Elverum videregående skole. Kort avstand til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse ved Elverum stasjon. Lekeplass i nærmiljøet. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Biloppstillingsplasser i garasjene og på egen tomt. Påvist flere utvendige kummer. Funksjoner er ukjente.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken er ikke fremlagt. Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 572 677	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2023	Fullmektigsalg	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.08.2023	
2	01.09.2023	
3	22.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QY1273>

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

Andre bilder



Bilde fra garasjen. Skade ved ene porten.



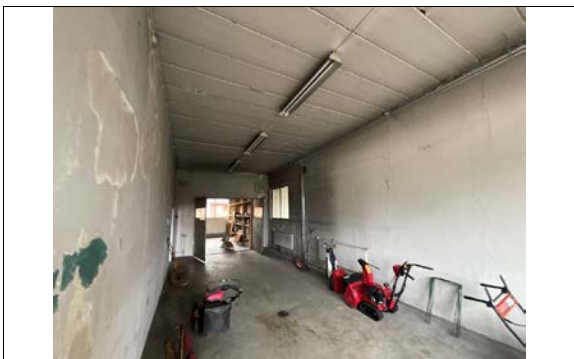
Bilde fra garasjen.



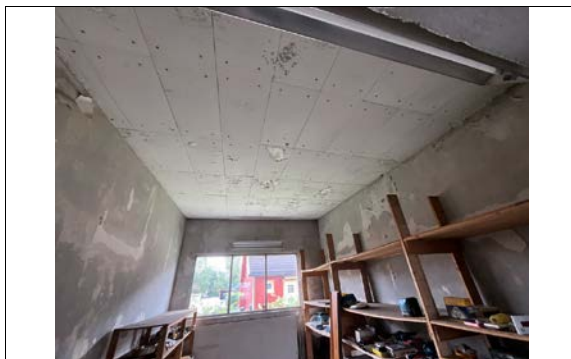
Bilde fra garasjen.



Bilde fra garasjen.



Bilde fra garasjen.



Bilde fra garasjen.



Bilde av garasjen. Påregnelig med generelt vedlikehold.



Bilde av garasjen. Påregnelig med generelt vedlikehold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250125	
Selger 1 navn	
Randi Nesbak	
Gateadresse	
Esperantogata 9	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rolf Næsbak
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Rolf Næsbak
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1211250125

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Nesbak	3459ff95057f15cd7964325 b10b3d65b3e0f9c27	29.04.2025 14:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250125

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

Nabolagsprofil

Esperantogata 9 - Nabolaget Texas/Travbanen - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vestad skole Linje 802, 819	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	7 min 2.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	22 min 2 km
Terningen Arena	9 min
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Elverum Supercharger	2 min
Biltera Elverum	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

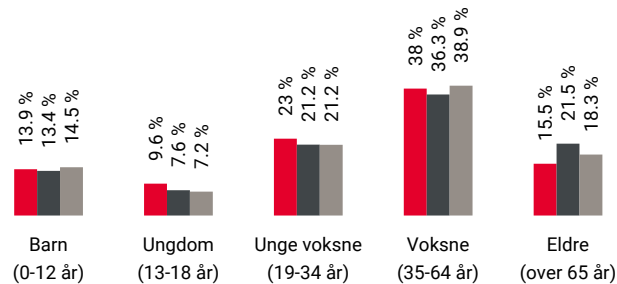
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Texas/Travbanen	785	349
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Terningen barnehage (1-5 år) 128 barn	8 min 0.7 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Elgen Post i butikk	4 min 0.3 km
Kiwi Grindalsmoen PostNord	7 min 0.6 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



Gateparkering

Lett 86/100



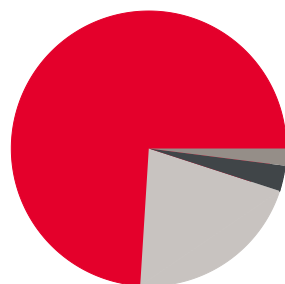
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Vestad skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.1 km	
⚽ Bakkevn. ball-plass	5 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Family Sports Club Terningen Arena	9 min	🚶
🚴 Feel24 Elverum	19 min	🚶

Boligmasse



74% enebolig
3% rekkehus
2% blokk
21% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

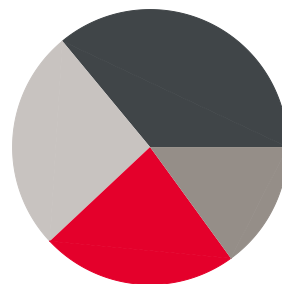
20 min 🚶



Apotek 1 Elverum

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



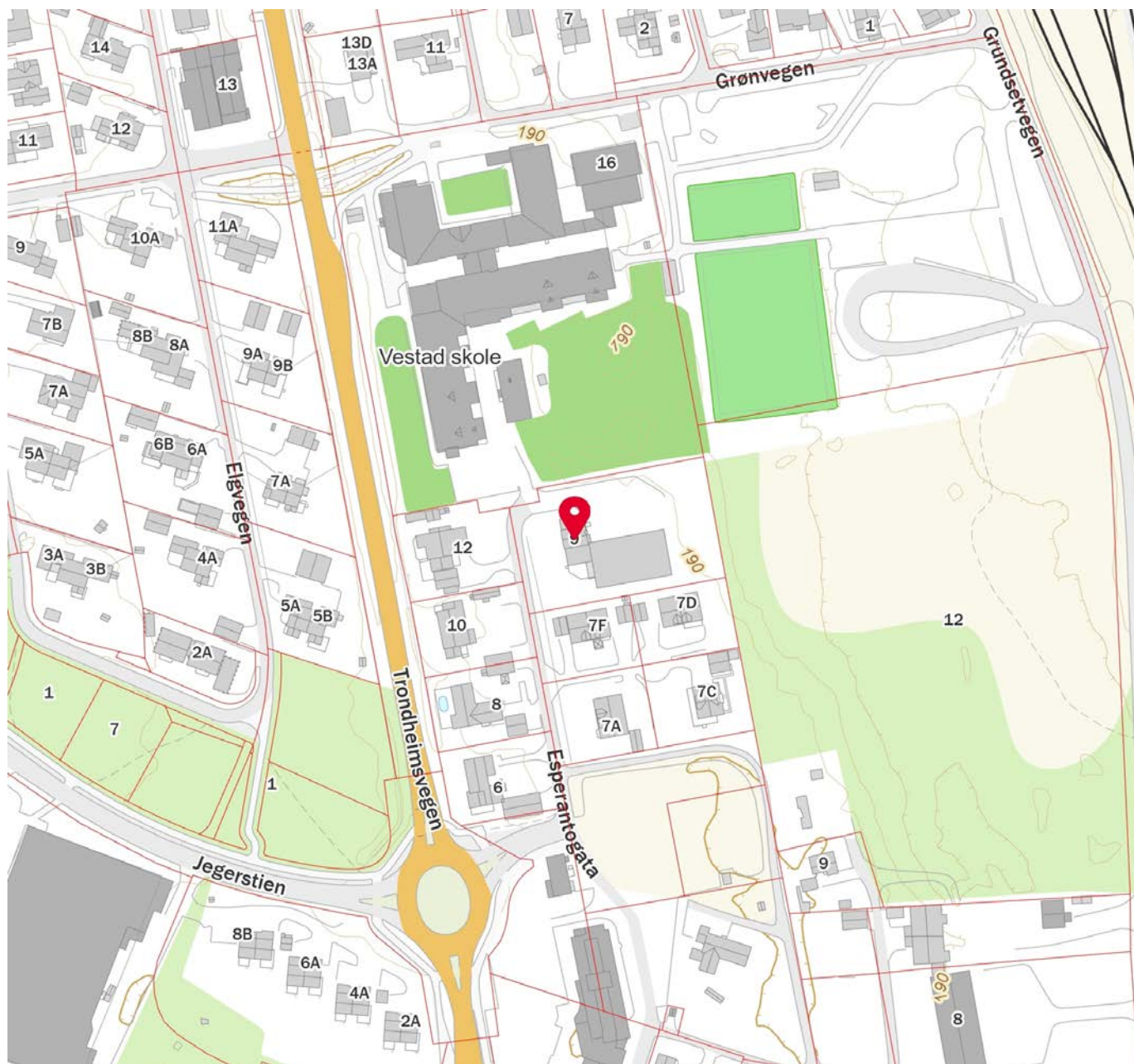
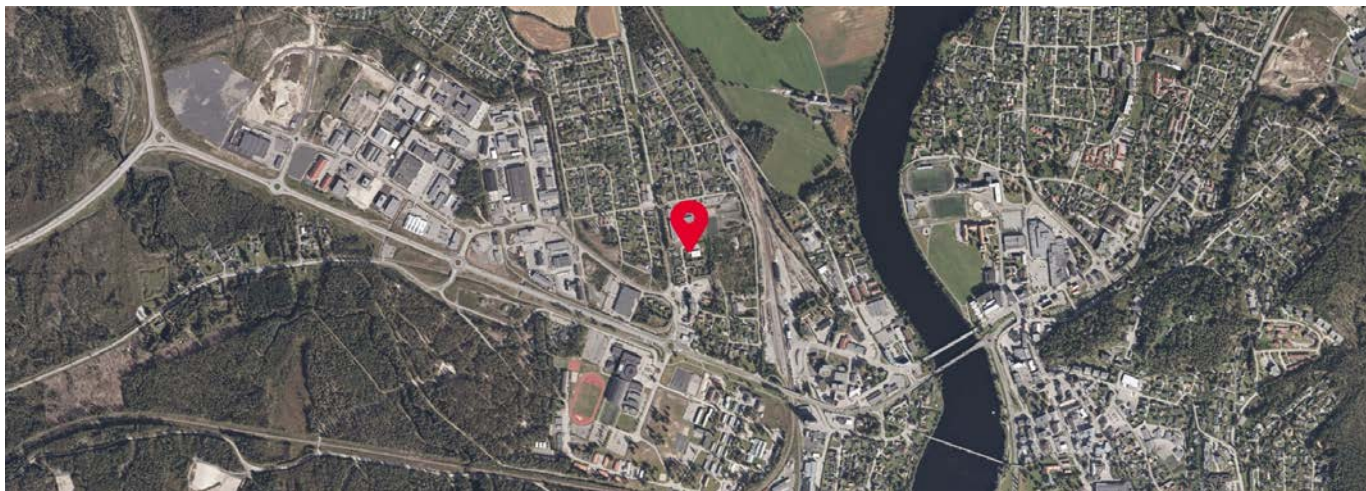
0%

45%

Texas/Travbanen
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Esperantogata 9
2406 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre