

aktiv.



Halvdan Lunds veg 28, 2413 ELVERUM

**Flott, familievennlig enebolig med
utleiedel og flotte, solrike
uteområder. Sentral beliggenhet.
Dobbelgarasje på 39 kvm**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Årlig festeavgift: Kr 8 500,-
Selger: Kine Sandbakk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 253/320 kvm
Tomtstr.: 1211.6 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 399
Oppdragsnr.: 1211260003

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte eneboligen med utleiedel i underetasjen, beliggende i et veletablert og familievennlig boligfelt i Fjeldsetlia. Eiendommen har en solrik beliggenhet med store utearealer og terrasser orientert mot vest. Balkong i 2.etasje. Det er kun 1 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter, samtidig som man har nærhet til den flotte bymarka i Svartholtet.

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i 2012/2013, inkludert påbygg av 2. etasje (ikke godkjent). Boligen har en god planløsning med stue, kjøkken, bad og flere soverom fordelt på 2 plan, samt utleiedelen. Uteplassen består av en terrasse på 64 m² med utgang fra stuen, samt en balkong på 15 m² fra soverommet i 2. etasje. Eiendommen har også lagerrom og boder i underetasjen, samt en garasje med elbillader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	80
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 253 kvm

BRA - e: 67 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 90 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 27 kvm Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue, kjøkken

BRA-e: 28 kvm Lagerrom, bod

Kjeller

BRA-i: 37 kvm Gang, bod, lagerrom, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 126 kvm Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken/spisestue, trapperom

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm

2. etasje

15 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje

Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Toalettrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1211.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning, dels innhegnet med hekk og gjerde.

Festet tomt. Det er etablert festekontrakt med festetid på 99 år, regnet fra 01.04.1961. Avtalt utløp av festekontrakten er 01.04.2060.

Årlig festeavgift utgjør kr. 8 500,-. Det er anledning til å løse ut festetomten. Det er foreliggende ikke avtalt størrelse på en eventuell innløsningssum per dags dato.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper ikke overdragelsesgebyr i forbindelse

med overdragelse til ny eier.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Årlig festeavgift

Kr 8 500

Festetid

Festetiden skal utløpe 01.04.2060

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert i 2004 og neste avtalte regulering er 01.04.2031. Festeavgiften reguleres pt etter eiendommens verdi.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er pt. mulig å løse inn festetomten.

Festekontrakt datert

01.04.1961.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det veletablerte boligfeltet Fjeldsetlia i Elverum, som består av eneboliger og leiligheter. Dette området er kjent for sin sentrale og solrike beliggenhet, med utearealer og terrasser orientert mot vest.

Elverum sentrum ligger omtrent 1 kilometer unna, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud. Dette gjør det lett å nyte både byliv og natur, da området også er kjent for sine gode turområder.

Adkomsten til eiendommen skjer via en privat vei, og den er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger, noe som sikrer en praktisk og komfortabel hverdag.

Bygningssakkyndig

Sørliie Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med utleiedel i underetasje - Byggeår: 1962

Byggegrunn med breelvvavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Ny drenering og fuktsikring etablert i 2012/2013. Utført av: firma. Kjeller med adkomst fra hoveddel: Støpt gulv. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong. Underetasje: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Tilbygget del med entré: Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Opplyst att takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking fra 2012/2013. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Utført i 2012/2013. Utført av: egeninnsats. Saltakkonstruksjon. Påbygget med 2.etasje i ca.2012/2013. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater. Himling isolert med mineralull. Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene. Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, igjennom luker i knevegger og luke over balkong i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Tilbygget del med entré: Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje. Understøttet med tresøyle og limtredragere.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1997, 2004, 2011, 2012 og 2013. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2011. Kjellervinduer, 1+1 glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Malt ytterdør med glassfelt. 1.etasje: Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011. 2.etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue. Understøttet med stolper. Fundamentert på støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, rekkverk av treverk og levegg. Areal på ca. 64m² ved stue. Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 15m² Utvendig tretrapper. Overbygget tak for lagring av ved: Støpt gulv. Yttervegg kledd med liggende lekter. Overflater med malt panel. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Takflatene er ikke besiktget på grunn av snø.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist svertesopp i undertak ved loftsluke. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjon ved raft. Raftepapp er dårlig festet på loft.

Innvendig > Overflater: Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Innvendig > Overflater - 2: Noe gjenstående arbeider i kjeller. Manglende murpuss på vegg.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Mangler del med fasadeskifer over tidligere røykehull i 1.etasje og 2.etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Rust på skruer i sluk.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen over badekar.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres

(ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 3 cm på ett soverom i tilbygget del i 2.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue/gang.

Innvendig > Andre innvendige forhold - 3: Ikke etablert ventilasjon på toalettrom.

Mangler tilluftspalte.

Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tilluftspalte under innerdør. Overgangen mellom sluk og våtromsbelegg er ikke tett, og våtromsbelegget er lagt provisorisk på støpt gulv. Gulvflatene er ikke tette. Det er registrert rust i støpejernsluk. Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist sprekk i to fliser. Flere løse fliser. Manglende fugemasse i mellom flisfuger. Ufagmessig lagt fliser ved sluk.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist sprekk i servant. Behov for justering/stramming av skapdører.

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

Boligen ble kjøpt i 2011. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Trysil flis og malesenter

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble lagt nytt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Trysil flis og malesenter

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hele huset. To tilbygg, satt på en ny etasje på hele huset

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye dører, satt inn nye vinduer, etterisolert og lagt ny kledning, lagt nytt tak, nye overflater innvendig - himling/vegger/gulv

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av garasje og utestue (2023), egeninnsats

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

Ja

Tilbygg stue, har sunket noe

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

Nei, ikke som jeg kjenner til11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Emil Håberget AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

De delene av underetasjen som ligger under bakkenivå12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Det er observert svartsopp på osb plater på undertak. Det ble brukt to dager på å åpne eksisterende tak, dette på nye takstoler og kle igjen. Det ble lagt på presenning over natten på den uferdige delen og denne natten kom det regn. Vil tror at svartsoppen er

et resultat at det.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vasket overflater med klorblanding og tørket over med flyktig klut. Satt på avfukter

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Rasch rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid forbindelse med totalrenovering av bolig

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Eltex

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe i hovedetasje og aircondition i 2. etg. Eltex utfører også service på pumpene

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hamar flis og bad

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vedovnen og tettete igjen det gamle hullet i pipa

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elverum elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av det elektriske anlegget og montering av nytt sikringssskap. Dokumentasjon kan innhentes hvis behov.

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

Ja

Utvidelse av hus, oppsett av garasje og oppsett av utestue, planering av tomt

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Oppsett av ny etasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Når jeg overtok huset var det en utleiedel i huset. Denne er oppgradert og videre brukt til utleie frem til dags dato

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Radonmåler er bestilt og skal utføres

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Underetasje:

BRA-i 27 kvm: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue og kjøkken

Kjeller under hoveddel:

BRA-i 37 kvm: Gang, bod, lagerrom og vaskerom

1. Etasje:

BRA-i 126 kvm: Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken/spisestue og trapperom

TBA 64 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Loftstue og 3 soverom

TBA 15 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje. Lagerrom:

BRA-e 22 kvm: Lagerrom

Underetasje. Utvendig bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 39 kvm: Garasje

Overbygget uteplass:

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025: Malt div. overflater i perioden 2012 til 2025. Bygget overbygget uteplass.

2023: Montert del med spilevegg i 1. etasje.

2019: Lagt gulvflater med våtromsbelegg. Malt med våtromsmaling. Montert varmepumpe fra 2019. Bygget garasje.

2016: Montert varmtvannsbereder

2013: Montert Peisovn i stue i stue/spisestue. Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Ny takteking. • Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Påbygget med 2. etasje. Ny drenering og fuktsikring. Tilbygg Med entré mot øst. Tilbygg med del av stue mot sør. Påbygg med 2. etasje.

2012: Montert Sigdal (harmoni) innredning i underetasje. Montert Sigdal (harmoni)

innredning i 1.etasje. Nytt el.anlegg.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje. Øvrig parkering på oppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser: Blir utført radonmåling før salg.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2022, uten pålegg om utbedringer. Det elektriske anlegget i kjellerleiligheten ble sist gang kontrollert i 2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2042.

Feiing ble utført siste gang den 27.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 06.06.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Det ble varslet om tilsyn i 2025, ikke utført.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har hovedsakelig oppvarming fra en luft-til-luft varmepumpe, supplert med vedfyring og elektrisk varme. Det er installert varmekabler i entré og baderomsgulv i 1. etasje. Panelovner er brukt for oppvarming i toalettrommet i 2. etasje og bad/vaskerom i underetasjen.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

145 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

5 912 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 914 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 42 865 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastledd bolig vann: kr 693,68

Forbruk stipulert vann (bolig): kr 8 168,50

Eiendomsskatt boligeiendommer: kr 11 743,00

Fastledd bolig kloakk: kr 838,12

Forbruk stipuler kloakk (bolig): kr 10 085,59

Feiing/tilsyn - elverum: kr 616,00

Restbeholder 360l: kr 6 354,00

Grunngebyr: kr 4 366,00

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 233 730 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 934 919 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 399 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

* Festekontrakt - vilkår, tinglyst den 03.05.1961, dagboknummer 949. Gjelder festeforholdet og diverse vilkår for avtalen.

Kopi av ovennevnte dokument 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.

Tilbygg kjeller med 4 rom/boder samt overbygget uteplass fremkommer ikke av

byggetegningene. På byggetegninger av 1.etasje er terrassene og uteplassene større i dag enn de fremkommer på tegningene. Det som på byggetegninger er definert som kjøkken, bad og soverom er i dag spisekrok, kjøkken og bad. To av soverommene er gjort om til ett soverom mens entreen er flyttet utover. Det er mottatt byggetegninger av 2.etasje men innholdet er ikke definert og man har dermed ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (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 definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger.

Følger reguleringsplan Kirkevegen (plan-ID 198401), som er en eldre reguleringsplan og regulerer 390 kvm av eiendommen til boliger. Eiendommen berøres også av mindre reguleringsendring Fjeldmora øst (plan-ID 198906-3) som regulerer 13 kvm til frittliggende småhusbebyggelse og 24 kvm til gangvei, samt detaljregulering for Beredskapssenteret (plan-ID 2019011) som regulerer 9 kvm til boligbebyggelse..
13.03.1984

Følger Kommunedelplan for Elverum byområde (plan-ID 2018006), ikrafttredelse 28.08.2019. Et delareal på 1126 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, og et delareal på 84 kvm er avsatt til grønnstruktur, nåværende. Eiendommen berøres også av Kommunedelplan for Leiret (plan-ID 2018007), hvor et delareal på 1 kvm er avsatt til veg, nåværende.

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 er berørt av hensynssone for frisikt (H140) i henhold til reguleringsplan

for Beredskapssenteret (plan-ID 2019011).

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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40. 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visninger/overtagelse (kr 1.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), markeds pakke (kr 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 13.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

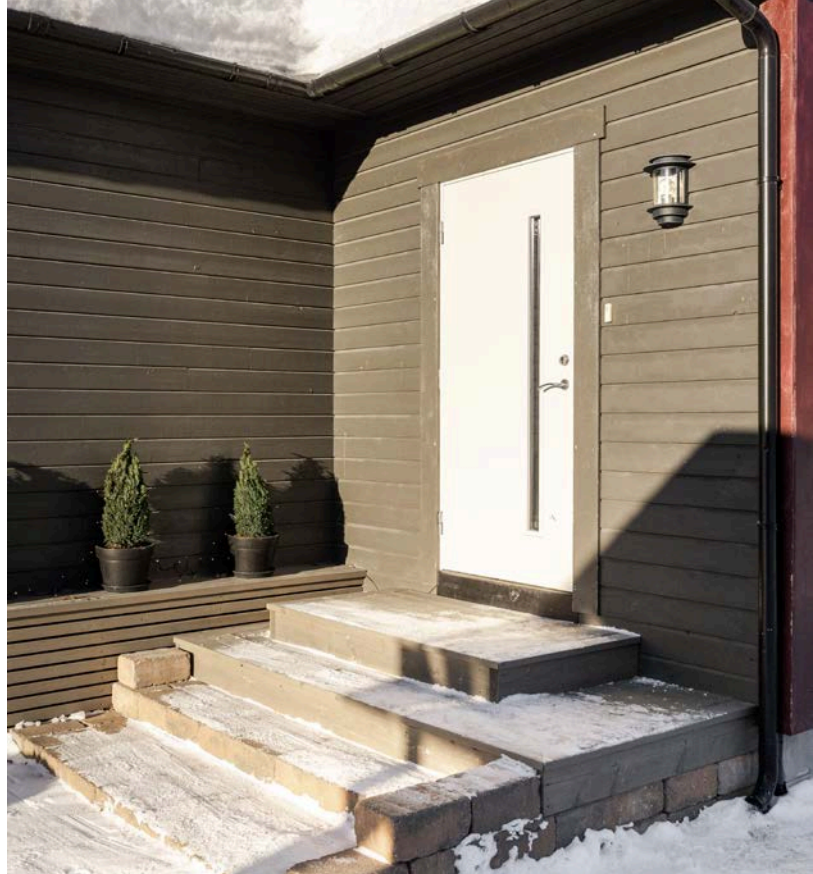
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

17.02.2026



Velkommen til Fjeldsetlia og denne flotte familieboligen i Halvdan Lunds veg 28!



Du ønskes velkommen inn via et pent inngangsparti.



Vel inne i boligen møtes du av en romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy.



Gangen har en stor, integrert skyvedørgarderobe.



Boligen har et stort og sosialt oppholdsrom med en åpen stue og kjøkkenløsning.



Stuen er malt i delikate farger og har god plass til stor sofagruppe.



Fra stuen er det utgang til en dels overbygget og solrik terrasse.



Stuen har mange store vinduer som sørger for naturlig lysinnslipp.



Boligen varmes opp med blant annet varmepumpe og vedfyring.



I stuen er det naturlig plass til et stort spisebord hvor man kan samle hele familien til mange gode måltider.



Flott vedovn med pipe forblendet med fasadestein



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.



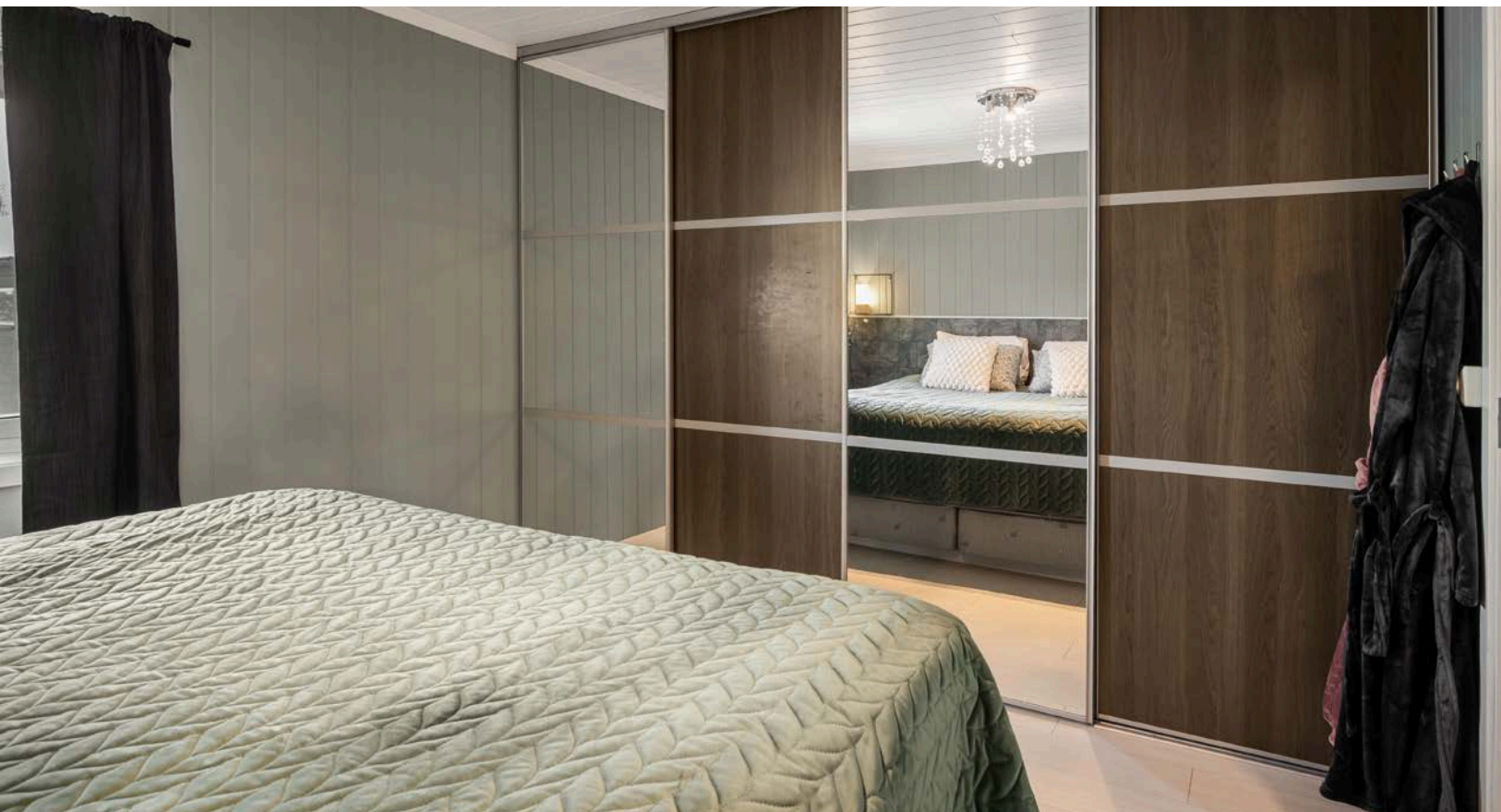
Delikat og lekkert Sigdal Harmoni kjøkken fra 2012 med integrerte hvitevarer.



Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, glatte fronter, skuffer og kitchenboard over kjøkkenbenk.



Boligen har et flott og delikat malt hovedsoverom i 1.etasje med god plass til dobbeltseng.



Hovedsoverommet i 1.etasje har i tillegg en stor og integrert skyvedørgarderobe med speildører.



Flislagt baderom i 1. etasje med varmekabler i gulvet. Baderommet er innredet med toalett, servant på innredning, badekar og dusjkabinett.



Det er i tillegg til baderommet i 1. etasje også et vaskerom i underetasjen.



Koselig og lun loftstue. Det gjøres oppmerksom på at 2.etasje ikke er godkjent for varig opphold.



Loftsetasjen har i dag 3 rom som er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene ikke er godkjent for varig opphold.



Fra det største rommet i loftsetasjen er det utgang til en stor og overbygget balkong.



Rom i loftsetasjen innredet som soverom.



Rom i loftsetasjen innredet som soverom.



Separat toalettrom i loftsetasjen med servant på innredning og toalett.



Boligen har en utleiedel med egen inngang i underetasjen med bla. stue, bad og et soverom.



Elendommen er i tillegg bebygd med en dobbelgarasje på ca. 39 kvm.



Eiendommen har en stor tomt på ca. 1 211,60 kvm som er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Koselig uteplass med overbygget platting og plass til sittegruppe.



Eiendommen ligger meget sentralt til, med gangavstand til Elverum sentrum og alle servicefasiliteter.



Fra eiendommen er det ca. 350 meter til nærmeste dagligvare, og det er gangavstand både til barnehage og skoler.



Bymarka i Svartholtet ligger like i bakkant av boligen og det er masse fine turmuligheter ellers rundt eiendommen.



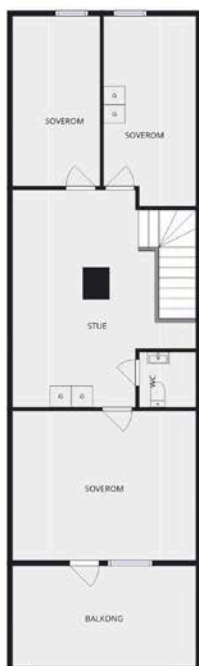
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig med utleiedel i underetasje
-  Halvdan Lunds veg 28 , 2413 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 399

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1954

Referansenummer: GC2829

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel i underetasje - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opplyst att takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking fra 2012/2013.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Utført i 2012/2013. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.

Påbygget med 2.etasje i ca.2012/2013.

Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater.

Himling isolert med mineralull.

Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, igjennom luker i knevegger og luke over balkong i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Tilbygget del med entré:

Utført med fabrikkerte takstoler.

Undertak med OSB-plater.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.

Understøttet med tresøyle og limtredragere.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1997, 2004, 2011, 2012 og 2013.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2011.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

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

Underetasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Adkomst til terrasse fra stue.

Understøttet med stolper.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, rekkverk av treverk og levegg.

Areal på ca. 64m² ved stue.

Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 15m²

Utvendig tretrapper.

Overbygget tak for lagring av ved:

Støpt gulv.

Yttervegg kledd med liggende leker.

Overflater med malt panel.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.

Takflatene er ikke besiktget på grunn av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte mdf-veggplater, spilevegg, malt panel og malt murpuss.

Malt div.overflater i perioden 2012 til 2025.

Montert del med spilevegg i 1.etasje. Utført i ca.2023 av

egeninnsats.

Himlinger med malt panel, panel, plater og malt mdf-takpanel.

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over underetasje/kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskiller over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe -og/eller elementpipe. Forblandet med fasadestein i 1.etasje.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue i stue/spisestue. Montert i 2012/2013. Utført av: firma.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.

Underetasje:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utført og kledd i leilighet.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Synlig kjellerytterveg av lettklinkerblokker i bodrom/lagerrom.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kjeller fremsto ved befaringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side. Del med håndløper.

Laminerte innerdører.

Bod i underetasje:

Støpt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med malt murpuss og malt panel.
Yttervegger av lettklinkerblokker.
Himling med malt panel.
Malt panelt ytterdør.

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Overflater med panel og lettklinkerblokker.
Himling kledd med fuktspærre og panel.
Malt panelt ytterdør.

Toalettrom i 2.etasje.
Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt MDF-veggplater.
Himling med plater.
Toalettrom med toalett, håndvask, ettgrens blandebatteri og underskap.
Rommet varmes med panelovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med plater.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.
Plastsluk under dusjkabinett.
Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, toalett og skuffer.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Eldre vaskerom i kjeller.
Gulvflater med våtromsbelegg. Lagt i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt murpuss. Malt med våtromsmaling i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med plater.
Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser ved sluk.
Varmekabler i baderomsgulv.
Høg terskel.
Plastsluk.

Plastsluk.
Bad med servant, veggmontert toalett, ettgrens blandebatteri, baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal (harmoni) innredning i underetasje montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, rustfri kum med benkebeslag, ettgrens blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Sigdal (harmoni) innredning i 1.etasje montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og rustfri kum.
Integrert koketopp, micro og to stk stekeovner.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller.
Vannledninger av rør i rør og kobberør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Synlig støpejernrør under kum til kjøkkeninnredning i kjeller.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventil.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1.etasje.
Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Varmtvannsbereider plassert på vaskerom i kjeller. Montert i 2016 av firma.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang til underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 32 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brelvavsetning.
Fuksikring med grunnmursplast.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser:
Ny drenering og fuksikring etablert i 2012/2013. Utført av: firma.
Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.

Underetasje:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del med entré:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold. Eier opplyser: Blir utført radonmåling før salg.

Innvendige trapper

Branntekniske forhold. For gammelt brannslukningsapparat i hoveddel.

Balkonger og terrasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel i underetasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:

Tilbygget med entré mot øst.

Tilbygget med del av stue mot sør.

Påbygg med 2.etasje.

Garasje

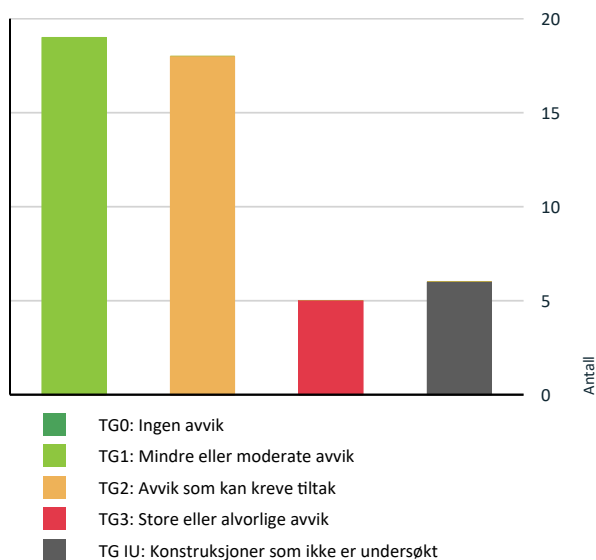
- Det foreligger ikke tegninger

Overbygget uteplass

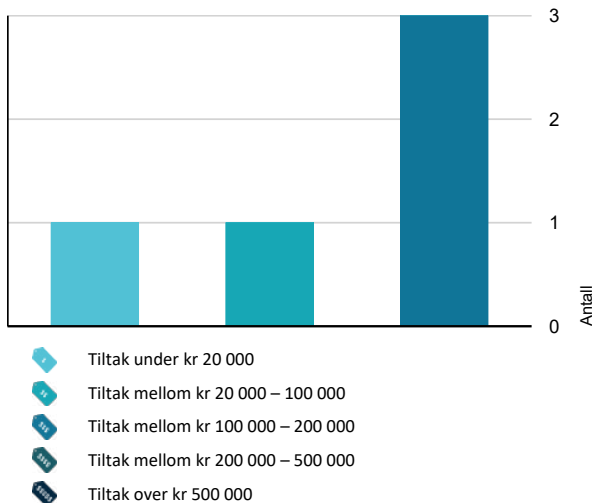
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje og overbygget uteplass er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel i underetasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller under hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIEDEL I UNDERETASJE



Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.
Leietaker bor i underetasje.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Innvendig standard fra ca.2012/2013. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Godt ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med entré mot øst. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Tilbygg	Med del av stue mot sør. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Påbygg	Med 2.etasje. Bygget i ca.2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Modernisering	Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Modernisering	Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplyst att takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking fra 2012/2013.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.
Ved kledningsskifte ble ytterveggene i eldre del etterisolert med mineralull. Utført i 2012/2013. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Påbygget med 2.etasje i ca.2012/2013.
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med OSB-plater.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ført via raft og ventiler i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke i himling over 2.etasje, igjennom luker i knevegger og luke over balkong i 2.etasje, begrenset besiktigelse muligheter av loft og rafteloft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Tilbygget del med entré:
Utført med fabrikkerte takstoler.
Undertak med OSB-plater.
Himling isolert med mineralull.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over veranda i 2.etasje.
Understøttet med tresøyle og limtredragere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i undertak ved loftsluke. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjon ved raft.
Raftepapp er dårlig festet på loft.

Konsekvens/tiltak

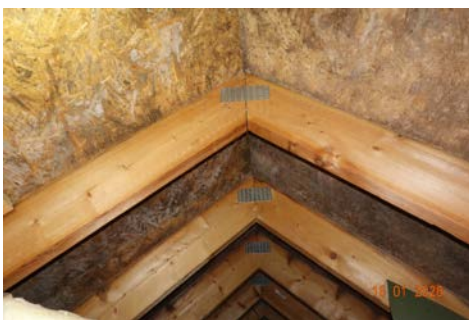
- Andre tiltak:

Svertesopp i undertaket bør fjernes, og årsaken til problemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Påse god gjennomlufting på loft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser på rafteloft.

Eier opplyser: Det er utført tiltak for å fjerne svertesopp i undertak.. Påført klorvask, brukt børste og vasket med vann. Satt på avfukter. Ved påbygging av 2.etasje med takstoler ble deler av taket stående med presenning over natten. Denne natten var det mye regn så sannsynligvis er det grunnen til svertesopp på OSB-platene.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1997, 2004, 2011, 2012 og 2013.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2011.
Kjellervinduer, 1+1 glass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 1 Dører

Underetasje:
Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:
Malt ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2011.

2.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Understøttet med stolper.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, rekkverk av treverk og levegg.
Areal på ca. 64m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til veranda fra soverom i 2.etasje.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 15m²

TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Overbygget tak for lagring av ved:
Støpt gulv.
Yttervegg kledd med liggende lekter.
Overflater med malt panel.
Sperrerakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte mdf-veggplater, spilevegg, malt panel og malt murpuss.

Malt div. overflater i perioden 2012 til 2025.

Montert del med spilevegg i 1.etasje. Utført i ca. 2023 av egeninnsats.

Himlinger med malt panel, panel, plater og malt mdf-takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider i kjeller. Manglende murpuss på vegg. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles murpuss på vegg i kjeller for å sikre tilfredsstillende overflate og beskyttelse av konstruksjonen.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Etasjeskille over underetasje/kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis -og/eller mineralull.

Etasjeskiller over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i gang i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm på ett soverom i tilbygget del i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue/gang.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder gulv i tilbygget del av 2.etasje:

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe -og/eller elementpipe. Forblendet med fasadestein i 1.etasje.

Adkomst til sotluke via kjeller.

Peisovn i stue i stue/spisestue. Montert i 2012/2013. Utført av: firma.

Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Mangler del med fasadeskifer over tidligere røykehull i 1.etasje og 2.etasje.

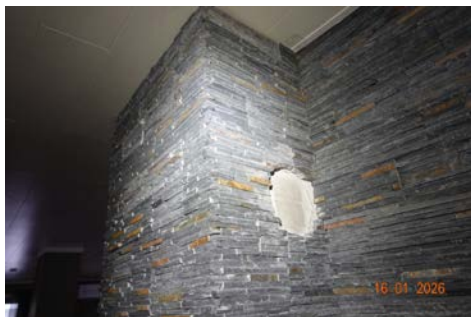
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Montere fasadeskifer.

Eier opplyser: Fasadeskifer blir montert før salg.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med adkomst fra hoveddel:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.

Underetasje:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd i leilighet.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Synlig kjellerytterveg av lettklinkerblokker i bodrom/lagerrom.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.



TG 1 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side. Del med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Bod i underetasje:

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss og malt panel.

Yttervegger av lettklinkerblokker.

Himling med malt panel.

Malt panelt ytterdør.

TG 3 Andre innvendige forhold - 3

Toalettrom i 2.etasje.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malt MDF/veggplater.

Himling med plater.

Toalettrom med toalett, håndvask, ettgrep blandebatteri og underskap.

Rommet varmes med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert ventilasjon på toalettrom.

Mangler tilluftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre opphopning av fukt og lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Overflater med panel og lettklinkerblokker.
Himling kledd med fuktsperre og panel.
Malt panelt ytterdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning. Ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

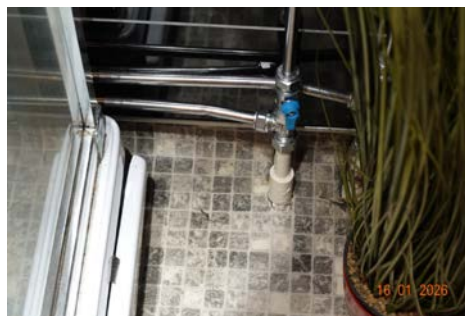
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørgjennomføringer i våtromsbelegg bør tettes eller utbedres av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig tetthet i gulvet.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt under våtromsbelegg ved lekkasje.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruer i sluk bør skiftes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, toalett og skuffer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt fordi det ikke har vært mulig å foreta hulltaking grunnet murte vegger i våtsonen.

Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden til konstruksjonen bak veggene, og det foreligger derfor en risiko for skjulte fuktskader eller andre skader som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller.
Gulvflater med våtromsbelegg. Lagt i 2018/2019. Utført av: egeninnsats.
Overflater med malt murpuss. Malt med våtromsmaling i 2018/2019.
Utført av: egeninnsats.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilluftspalte under innerdør.
Overgangen mellom sluk og våtromsbelegg er ikke tett, og våtromsbelegget er lagt provisorisk på støpt gulv.
Gulvflatene er ikke tette.

Det er registrert rust i støpejernsluk.

Ventilasjonen er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres tilluftspalte under innerdør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Overgangen mellom sluk og våtromsbelegg må utbedres, og våtromsbelegget bør legges fagmessig for å oppnå tett gulvflate. Manglende tetthet kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Rust i støpejernsluk bør utbedres eller sluket bør skiftes for å unngå lekkasjer og videre forringelse.

Ventilasjonen må forbedres for å oppfylle dagens krav, slik at risiko for fuktskader og dårlig innelima reduseres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER UNDER HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger/yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2012/2013. Utført av: firma. Kilde: eiers opplysning.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner ved vannsøl fra badekar.
Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser ved sluk.
Varmekabler i baderomsgulv.
Høg terskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist sprek i to fliser. Flere løse fliser.
Manglende fugemasse i mellom flisfuger.
Ufagmessig lagt fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes korrekt til sluk, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen og omkringliggende arealer. Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner feil vei, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, ettgreps blandebeholder, baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist sprek i servant.

Behov for justering/stramming av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Servanten må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal (harmoni) innredning montert i 2012. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, rustfri kum med benkebeslag, ettgrens blandebatteri og kitchenboard over kjøkkenbenk. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal (harmoni) innredning montert i 2012. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, glatte fronter, skuffer, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebatteri og rustfri kum. Integriert koketopp, micro og to stk stekeovner. Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert på vaskerom i kjeller. Vannledninger av rør i rør og kobberør.

Vurdering av avvik:

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

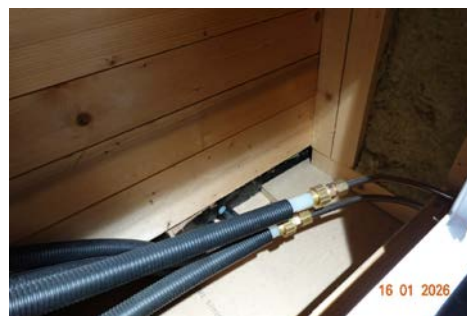
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent løsning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Synlig støpejernrør under kum til kjøkkeninnredning i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vindusventil.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig innneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2019.

Varmekabler i entré og baderomsgulv i 1. etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 200 liter fra 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller. Montert i 2016 av firma.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp til kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 63 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang til underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Hovedsikring, 32 A.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt el.anlegg fra 2011/2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nytt el.anlegg fra 2011/2012. Ikke fremlagt samsvarserklæring.
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med brelvavsetning.

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Eier opplyser:
Ny drenering og fuktsikring etablert i 2012/2013. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmålingene i kjelleryttervegg.
Dersom det avdekkes mangler ved fuktsikring eller drenering, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Kjeller med adkomst fra hoveddel:
Støpt gulv.
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Delvis pålagt plater av porebetong.
Underetasje:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del med entré:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Riss i utvendig murpuss bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.



1 TO IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av radonsikring/radonforhold. Eier opplyser: Blir utført radonmåling før salg.
Innvendige trapper
Balkonger og terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel i underetasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	27			27			27
Kjeller under hoveddel	37			37			37
1.etasje	126			126	64		126
2.etasje	63			63	15	20	83
Underetasje. Lagerrom		22		22			22
Underetasje. Utvendig bod		6		6			6
SUM	253	28			79	20	301
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, kjellerstue, kjøkken		
Kjeller under hoveddel	Gang, bod, lagerrom, vaskerom		
1.etasje	Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken/spisestue, trapperom		
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje. Lagerrom		Lagerrom	
Underetasje. Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.
Toalettrom i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra byggemeldte tegninger:
Tilbygget med entré mot øst.
Tilbygget med del av stue mot sør.
Påbygg med 2.etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Overbygget uteplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje					11
SUM					11
SUM BRA					

Romfordeling

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

Kommentar

Overbygget uteplass har ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 11m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel i underetasje	0	0
Garasje	0	39
Overbygget uteplass	0	0

Kommentar

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Erik Sørli Kine Sandbakk	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	399		0	1211.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Halvdan Lunds veg 28

Hjemmelshaver

1/1 Fester: Kine Sandbakk
1/9 Hjemmelshaver: Kristin Rustad Høiseth
1/9 Hjemmelshaver: Hanne Rustad
1/3 Hjemmelshaver: Pål Rustad
1/9 Hjemmelshaver: Einar Mathias Rustad
1/3 Hjemmelshaver: Helge Næss Rustad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 1 km

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår**Standard**

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Oppført i ca.2018/2019. Kilde: eiers opplysning.

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt plate på mark. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.
Montert leddport med motorstyring.
Lys og strøm.
Vinduer med ettlags glass.
Montert el.billader.
El.skap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med liggende panel.
Saltakkonstruksjon.
Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Malt panelt ytterdør.

Tilbygg med overbygget tak:

Gulv med fliser.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Avvik:

Det er påvist riss/sprekk i gulv.
Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.
Mangler del med gesimsbord.
Det er påvist svertesopp i undertak til overbygget tak.

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

Overbygget uteplass



Anvendelse

Brukes som grillhus.

Byggeår

2025

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ukjent fundamentering.

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk. Overflater med liggende panel.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Pulttakkonstruksjon.

Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Overbygget tak understøttet med stolper.

Avvik:

Mangler hjørnebord.

Det er påvist svertesopp i undertak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kine Sandbakk

Boligen

Halvdan Lunds Veg 28

2413 Elverum

3420-31/399/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Trysil flis og malesenter

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble lagt nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Trysil flis og malesenter

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hele huset. To tilbygg, satt på en ny etasje på hele huset

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye dører, satt inn nye vinduer, etterisolert og lagt ny kledning, lagt nytt tak, nye overflater innvendig -himling/ vegger og gulv

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av garasje og utestue (2023), egeninnsats

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

♦ Ja

Tilbygg stue, har sunket noe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Emil Håberget AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

De delene av underetasjen som ligger under bakkenivå

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det er observert svartsopp på osb plater på undertak. Det ble brukt to dager på å åpne eksisterende tak, dette på nye takstoler og kle igjen. Det ble lagt på presenning over natten på den uferdige delen og denne natten kom det regn. Vil tror at svartsoppen er et resultat at det.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vasket overflater med klorblanding og tørket over med flyktig klut. Satt på avfukter

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Rasch rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid forbindelse med totalreovering av bolig

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Eltex

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe i hovedetasje og aircondition i 2. etg. Eltex utfører også service på pumpene

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hamar flis og bad

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vedovnen og tettet igjen det gamle hullet i pipa

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elverum elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av det elektriske anlegget og montering av nytt sikringsskap. Dokumentasjon kan innhentes hvis behov

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utvidelse av hus, oppsett av garasje og oppsett av utestue, planering av tomt

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oppsett av ny etasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Når jeg overtok huset var det en utleiedel i huset. Denne er oppgradert og videre brukt til utleie frem til dags dato

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Radonmåler er bestilt og skal utføres

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

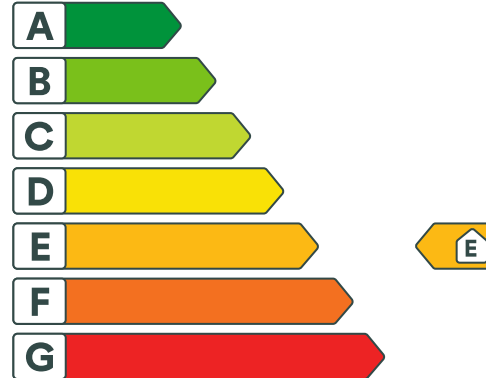
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Halvdan Lunds veg 28, 2413 ELVERUM	
Dato for energimerking 10.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257896
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 153962499
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 399
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 281,0 m²	Oppvarmet bruksareal 253,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
305,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år
83 810 kWh



Halvdan Lunds veg 28, 2413 ELVERUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Halvdan Lunds veg 28, 2413 ELVERUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Halvdan Lunds veg 28 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Fjeldset Handel Linje B61, 812	3 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	21 min 1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	23 min 2 km
Elverum videregående skole 800 elever	11 min 0.9 km
Terningen Arena	8 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	13 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

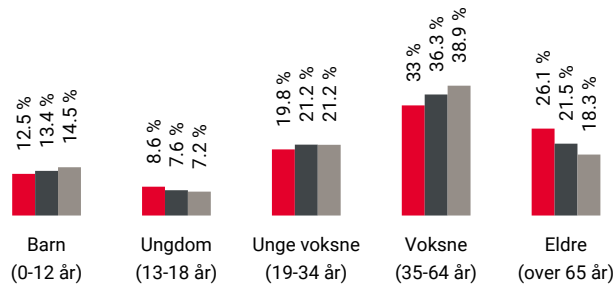
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjeldsetlia	834	485
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 0.7 km
Svarholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	10 min 0.8 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	4 min 0.4 km
Meny Elverum	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

J nygaardsvoldv. ball-løkke	7 min
Ballspill	0.4 km
Frydenlund skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Family Sports Club Elverum	12 min
Feel24 Elverum	14 min

Boligmasse



- 69% enebolig
- 9% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Kremmertorget	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Fjeldsetlia
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Halvdan Lunds veg 28
2413 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre