

Kannikvegen 8, 2413 ELVERUM

**Flott arkitekttegnet enebolig med alt på én flate, hybelleilighet og stor carport med lader. Luftig tomt med bra utsikt!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 125 140,-

**Total ink omk.:** Kr 5 075 140,-

**Selger:** Lars Jesper Christensen  
Fløyemo

**Salgsobjekt:** Enebolig med hybelleilighet

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1966

**BRA-i/BRA Total** 219/279 kvm

**Tomtstr.:** 1708 kvm

**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 500

**Oppdragsnr.:** 1211250339

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Kannikvegen 8!

En stor og flott eiendom på ca. 1,7 mål med gode solforhold og knallbra utsikt. Eiendommen "Valhall" er bebygd med arkitekttegnet enebolig fra 1966 med inntilbygget hybelleilighet. Boligen har en god planløsning på én flate med bla. 2 store stuer, innglasset hagestue og vaskerom. Oppvarming med bergvarme til radiatorer. Hybelleilighet på 42 m<sup>2</sup> utleid for kr. 10 000,-. Carport på 62m<sup>2</sup> med lader.

Eiendommen ligger fint til i et veletablert og familievennlig boligområde i Bryggeriberget med gangavstand til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Området er også svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler. Det populære friområdet i Svarholtet og Loken ligger i umiddelbar nærhet, med gode muligheter for både fotturer og sykkelturner.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	53
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 219 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA - b: 36 kvm

BRA totalt: 279 kvm

TBA: 2 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 177 kvm

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, entré/garderobe, spisestue, peisestue, kjøkken, vaskegang, bod (tidligere kjølerom), 3 soverom og badrom.

BRA-i: 42 kvm

Beskrivelse: Hybelleilighet: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 3 kvm

Beskrivelse: Teknisk rom.

BRA-e: 6 kvm

Beskrivelse: Utvendig bod.

BRA-e: 15 kvm

Beskrivelse: Lagerrom.

BRA-b: 36 kvm

Beskrivelse: Innglasset hagestue.

TBA: 2 kvm

Beskrivelse: Platting ved inngang.

### **Ikke målbare arealer**

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

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer. Kun målt arealet av platting ved

inngang.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 62 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen.

Hageanlegg opparbeidet med plen, diverse beplantning og terrasse med utepeis.

Eiendommen er delvis innhegnet med hekk.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 1 708m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 1 566m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et veletablert og familievennlig boligområde i Bryggeriberget sentralt i Elverum. Bolig med utearealer og terrasse mot vest med gode solforhold og flott utsikt! Her bor man med gangavstand til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Området er også svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler.

Fra hjemmet har man nærhet til ypperlige muligheter for tur og rekreasjon. Det populære friområdet i Svartholtet og Loken ligger i umiddelbar nærhet. På sommeren byr området på flotte tur- og sykkelstier og det er gode muligheter for bærsanking på høsten.

Veien fra boligen og ned til Elverums flotteste tursti langs Glomma er heller ikke lang. Langs Glomma er det tilrettelagte friområder og benker hvor man kan nyte de fine omgivelsene. Like ved stopper bybussen med videre forbindelse til både skysstasjonen på Vestad og høgskolen på Terningen Arena

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Svartholtet barnehage (0-5 år) - ca. 1,3 km.

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 1,3 km.

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 1,5 km.

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 800 meter.

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 2,9 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 1,7 km.

Elverum videregående skole - ca. 1,1 km.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1966.

Byggegrunn med jord - morenemasser. Dels på fjell. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen. Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige. Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type.

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekkning ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Ny taktekkning ble lagt i ca.1988 To helbeslåtte pipetopper. Pipe med toppbeslag. Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler. Kobbertakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Isbordbeslag. Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Del med murt porebetong. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Delvis påbygget med takkonstruksjon etter byggeåret. Eksisterende tak var teknet med pappshingel. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Loft besikket fra luke i vegg, begrenset besikket muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang og carport: Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Understøttet med ståldrager og tresøyler ned på støpte fundamenter.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Vindu med 2 lags isolerglass + ettlags glass på soverom. Observert isolerglass fra 1960, 1962 og 2012. Blyglassvinduer i peisstue. Varevinduer, 1+1 glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Hybelleilighet: Malt ytterdør. Hoveddel: Malt ytterdør. Terrassedør med 3 lags isolerglass i hagestue. Malt ytterdør til teknisk rom.

Platting ved inngang. Terrasse på tomten: Bygget i 2024. Utført av: firma. Understøttet med rundtømmer ned på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Innglasset hagestue: Gulvflater med steinfliser. Delvis belagt med teppe. Overflater med malte plater. Stålsperre i himling med glassfelt. Vinduer med 2 lags isolerglass. Terrassedør med 3 lags isolerglass. El.skyvedør. Montert to stk panelovner. Lys og strøm. Bygget trapp i skråning. Utført i 2024 av firma. Belagt med stenheller ved inngang. Belegningsstein under carport.

Utvendig bod:

Lakkert tregulv. Yttervegger av uisolert bindingsverk og blokker av porebetong. Dels kledd med sponplater. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Utvendig lagerrom: Asfaltert gulv. Del med terrassebord. Oppført i bindingsverk, uisolert. Overflater med murpuss. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Plassbygget ytterdør.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 03.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

\* Utvendig > Taktekking: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det er påvist rust på rennekroker. Irr på takrenner. Påvist

frostspreng i taknedløp på hushjørne mot nordvest. Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold og enkelte utskiftninger. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Det ble påvist råteskader i panelender på fasade mot parkeringsplass.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Det er påvist svertesopp i undertak og rust på ståldrager i takkonstruksjonen over carport. Synlige spiker igjennom undertak på loft. Bygningsavfall på loft bør fjernes.

\* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte punkterte isolerglass. Det er påvist sprekk i vindusglass på ett soverom. Det er påvist vindu som sitter fast i maling.

\* Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Manglende fugemasse mellom steinheller. Telehiv i grunnen under belegningsstein.

\* Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist glipper i parkettskjøter i spisestue.

\* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Noe oppsprekking i overgang vegg/himling.

\* 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 ca. 15 mm i stue/kjøkken i utleiedel. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i peisstue i hoveddel.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

\* Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Det er påvist andre avvik: Rust på sotluke. Det er påvist riss i murpuss.

\* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/sprekker i gulv. Det er påvist fuktskjolder på innvendige overflater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

\* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist spiker igjennom undertak.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser til ventilasjon av takventiler.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

\* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Gjelder eldre radiatorer.

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

\* Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Det er påvist riss/sprekker i flere gulvfliser. Ujevne fuger. Del

med manglende fugemasse i hjørne.

\* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Eier opplyser: Fuktskade er etter lekk fra vaskemidler. Behov for justering av skapdører. Del med manglende fugemasse i mellom flisfuger. Slark i blandebatteri.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist en sprekk i flis ved dør.

\* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik: Ikke etablert sluk under dusjkabinett. Direkte avløp.

\* Kjøkken > 1.etasje (hybelleilighet) > Entré/stue/Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Eier opplyser: Fuktskade er etter lekk fra vaskemidler. Behov for justering av skapdører. Del med manglende fugemasse i mellom flisfuger. Slark i blandebatteri.

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

\* Innvendig > Andre innvendige forhold - 3: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i murpuss. Det er påvist råteskadet undertak.

\* Innvendig > Andre innvendige forhold - 4: Det er avvik: Det er ikke etablert lekkasjesikring i vaskegangen.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke tilgjengelig.

\* Tomteforhold > Oljetank: Det er påvist andre avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

\* Våtrom > 1.etasje (hybelleilighet) > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert fall til sluk, og gulvet er flatt. Dette medfører økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet. Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Begrenset besiktigelse muligheter av sluk under dusjkabinett. Sluk bør rengjøres.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalettet på badet i leilighetsdelen.

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?

Svar: Ja. Sprekk i glasset på innerrammen, på et par av de eldre vinduene. De fleste av vinduene er fra 2012, og disse har ingen sprekker, som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja. Det har vært maur i bakken rett utenfor glassdøren inn til vinterhagen (mot plenen), og dette har gjort at noen maur har kommet inn om sommeren. Det er lagt ut maurmiddel/åtestasjoner ved behov.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt maurmiddel selv.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: YC Rør.

Beskrivelse av arbeidet: Service av Bergvarme-anlegget.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. Jeg er usikker på om det finnes oljetank på eiendommen, og jeg har ikke funnet dokumentasjon på dette. Det finnes et påfyllingsrør utvendig som kan indikere tidligere oljetank. Tidligere eier har muntlig opplyst at det kan enda være en tank under huset.

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

eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Elverum Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Nye downlights, dimmer og noen nye utelys.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Elverum Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil-lader med tilhørende ny kurs i sikringsskapet.

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

Svar: Ja. Utleiedel tilknyttet boligen, med egen inngang. Utleiedelen har egen undermåler på strøm. Per i dag er leien på 10 000,- pr.mnd.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Takstrappert fra 2026.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: DS Byggteam.

Beskrivelse av arbeidet: DS Byggteam har revet og bygget ny veranda utvendig. De har også montert ny benkeplate på vaskerommet, nytt blandebatteri og nye taklamper. I tillegg er det utført diverse arbeider som sparkling og maling.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Eiendommen "Valhall" er bebygd med arkitekttegnet enebolig fra 1966 med inntilbygget hybelleilighet.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, gang, spisestue, peisestue, innglasset hagestue, kjøkken, vaskerom, garderoberom, gang, 3 soverom og badrom.

Hybelleiligheten inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom (ikke godkjent) og badrom.

Utvendig adkomst til 3 boder (teknisk rom, bod og lagerrom).

Boligen har også carport på ca. 62m<sup>2</sup> med elbil-lader.

## **Standard**

Enebolig med hybelleilighet - Byggeår: 1966.

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Vedlikehold er greit ivaretatt. Tilbygget med carport mot øst. Påbygget del av hus med takkonstruksjon. Fremlagt tegninger fra 1987. Modernisering av bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2012.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

## **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

## **Parkering**

I carport eller på biloppstillingsplasser på gårds plass. Det er montert elbil-lader i carporten.

## **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, 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 2044.

Feiing ble utført siste gang den 12.06.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 19.11.2024. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Kaiorør brukt som røykrør. Tett i sluk. Pipehatt(værhane) er skrudd fast. Pipehatt skal lett la seg fjerne uten bruk av verktøy. Anbefaler ikke pipehatt da den er en innsnevring av røykløpet og er med på å øke sotmengden. Slokkeutstyr er ikke kontrollert og vedlikeholdt. Pulverapparatet er eldre enn 10 år, må kontrolleres eller byttes ut. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes i hovedsak opp med radiatorer, tilkoblet varmepumpe væske-vann. Vedfyring i peisstue og hagestue. Montert viftekonvektor på vegg i peisstue. Varmekabler i begge baderomsgulv og hagestue.

Væske-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer. Montert i ca. 2012 Utført service på varmeanlegg i 2023. Renset siler etterfylt luft i eksp.kar. Etterfylt Borehull. Bergvarmeanlegget er et behagelig anlegg med mulighet for å sette en ønsket temperatur som holder seg gjennom hele vinteren. Dette bidrar også til redusert strømforbruk ift. ren strømfyring. Bergvarmeanlegget er et behagelig anlegg med mulighet for å sette en ønsket temperatur som holder seg gjennom hele vinteren. Dette bidrar også til redusert strømforbruk ift. ren strømfyring.

Det gjøres oppmerksom på at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent alder og type. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 950 000

### **Omkostninger kjøper**

4 950 000 (Prisantydning)

-----

Omkostninger

123 750 (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))

-----

125 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 094 840 (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**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 31 915,83,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

\* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-

\* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 235,2 kubikk): Kr. 5 301,41,-

\* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-

\* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 235,2 kubikk): Kr. 6 545,62,-

\* Renovasjon (240L restbeholder): Kr. 6 702,-

\* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 232,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 10 603,-

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 1 114 374 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 457 494 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 500 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er soverommet i hybelleiligheten definert som garasje plass (boligens tilleggsdel) og garderoberoommet i hoveddelen definert som kjøll (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Garderoberoommet og soverommet i hybelleiligheten er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på innglasset hagestue som i tegningene er beskrevet som overbygget uteplass.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Jotunlia nord II" fra 1987 og eldre reguleringsplan for "Øst for Elverum pleiehjem og nord for Elverum Bryggeri" fra 1965.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 548m<sup>2</sup>) og grønstruktur (160m<sup>2</sup>). Eiendommen grenser til grøntarealer mot nordvest.

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

### **Adgang til utleie**

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

Eneboligen har inntilbygget hybelleilighet som per salgsoppgavedato er utleid. Det gjøres oppmerksom på at utleid areal ikke er i samsvar med godkjent bruk. Leieinntekter utgjør kr. 10 000,- per måned. Hybelleiligheten har egen undermåler på strøm. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Kjøper overtar ansvar og risiko for fortsatt utleie av ikke godkjent areal. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% av salgssummen, minimum kr 49.000,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 14.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no)  
Tlf: 415 60 500

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

13.02.2026



Velkommen til Bryggeriberget og Kannikvegen 8!



En stor og flott eiendom på ca. 1,7 mål med gode solforhold og knallbra utsikt. Eiendommen "Valhall" er bebygd med arkitekttegnet enebolig fra 1966 med inntilbygget hybelleilighet.



Utvendig adgang til 3 boder (teknisk rom på 3m<sup>2</sup>, bod på 6m<sup>2</sup> og lagerrom 15m<sup>2</sup>).



Boligen har også carport på ca. 62m<sup>2</sup> med elbil-lader.



Du ønskes velkommen inn til både hoveddelen og hybelleiligheten via en terrasseplating på ca. 2m<sup>2</sup>.



Når du entrer boligen, kommer du inn i et lyst og praktisk vindfang med flislagt gulv.



Fra vindfanget er det adkomst til et praktisk gjestetoalett med fliser på gulv og vegger. Toalettrommet er utstyrt med servantskap med hylle og speil over, samt gulvstående toalett.



Videre kommer du inn i en hyggelig gang med masse oppbevaringsplass.



Her har du rikelig med oppbevaringsplass i plassbygde skap, stor skyvedørsgarderobe med speildører, samt skoskap og frittstående garderobeskap som medfølger i handelen.



Boligen har en god planløsning på én flate med 2 store stuer, innglasset hagestue, kjøkken, vaskerom, badrom og 3 soverom.



Den ene stuen er i dag innredet som en stor og flott spisestue. Her kan du enkelt dekke opp til langbord og invitere venner og familie på hyggelige selskap.



Dette er en arkitekttegnet enebolig med gjennomtenkte lysforhold og skreddersydde løsninger for oppbevaring.



Fra spisestuen er det noen få trappetrinn ned til stuen.



Stuen har flere store vinduer mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Her bor du med lite direkte innsyn og med knallbra utsikt!



I hagen er det en stor, flott og solrik terrasse fra 2024 med utepeis. Her har du sol fra morgen til kveld!



Boligen holdes god og lun på vinterstid med bergvarme til radiatorer.



Lysinslippet sammen med ekstra takhøyde bidrar til en god og luftig romfølelse.



Stuen er romslig med god plass til flere ulike sittegrupper.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott åpen peis som bidrar til ekstra hygge. Ved siden av er det en eldre vedovn som gir god varme.



Stuen har velholdt standard med parkett på gulv og lysmalte overflater.



Fra stuen er det utgang til en stor innglasset hagestue på ca. 36m<sup>2</sup>.



Den øverste delen av hagestuen er belagt med lunt teppe og har en koselig murt peis med peisinnsetts.



Fra hagestuen er det utgang til den solrik terrassen med utepeis. Terrassen og hagen vender mot vest som sørger for gode solforhold til sent på kveld.



Den nederste delen av hagestuen er belagt med fliser, har glasstak og elektrisk skyvedør. Dette er en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager, samt sene lune kvelder med peiskos!



Det er montert panelover, lys og strøm i hagestuen.



Mellom spisestuen og kjøkkenet er det flotte plassbygde skap og en nydelig skyvedør i solid treverk med glassfelt.



Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til spisestuen.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass.



Innredningen har lysegrå fronter, laminert benkeplate, fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, avtrekksvifte og stekeovn.



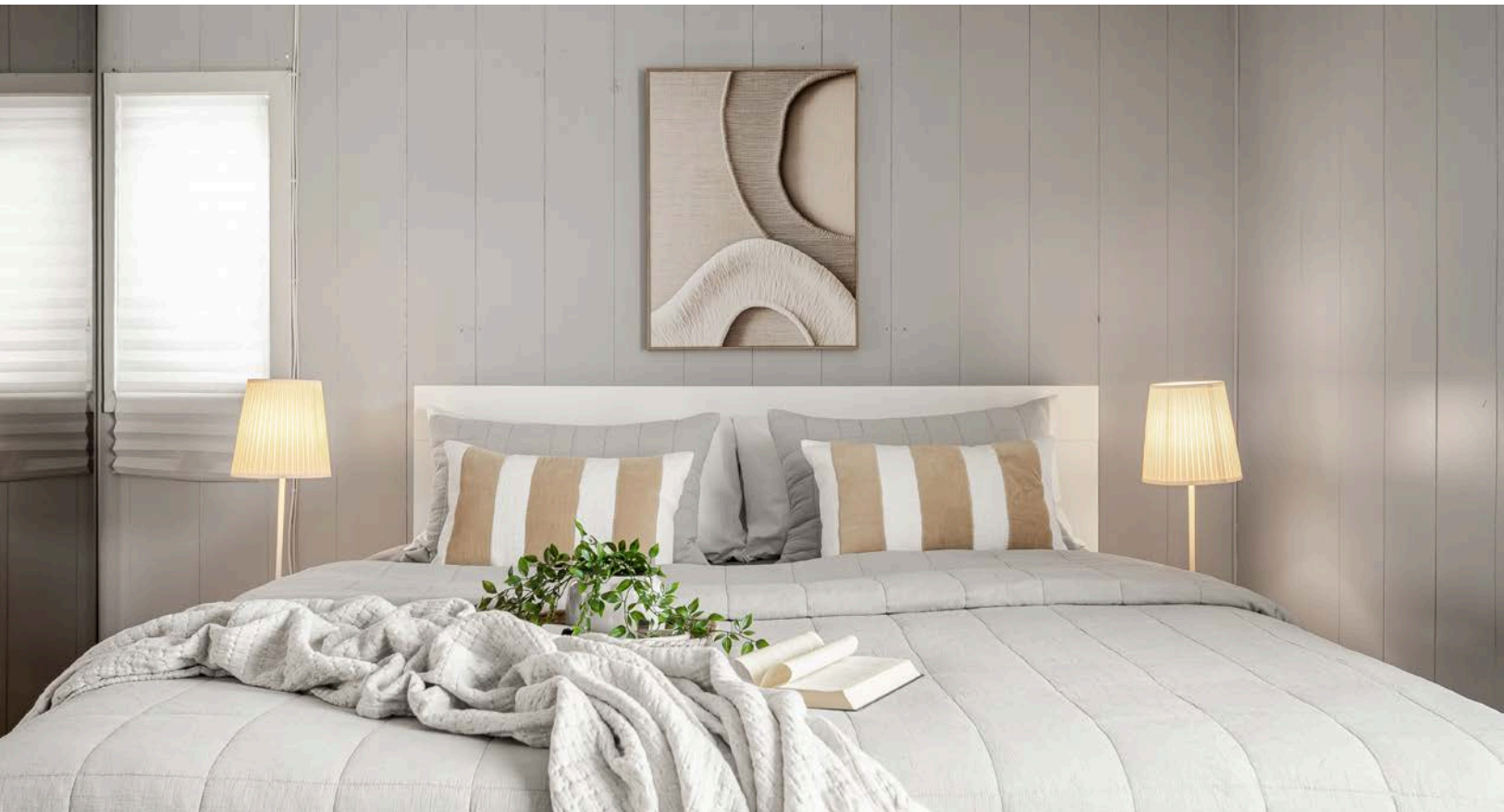
Fra kjøkkenet kommer du videre inn til et praktisk vaskerom med flislagt gulv og lysmalt panel på veggene.



Vaskerommet har flott innredning som består av skap og laminert benkeplate med nedfelt utslagskum. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.



Boligen har et stort, lyst og fint hovedsoverom med parkett på gulv og malt panel på veggene.



På soverommet er det naturlig plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i stor plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



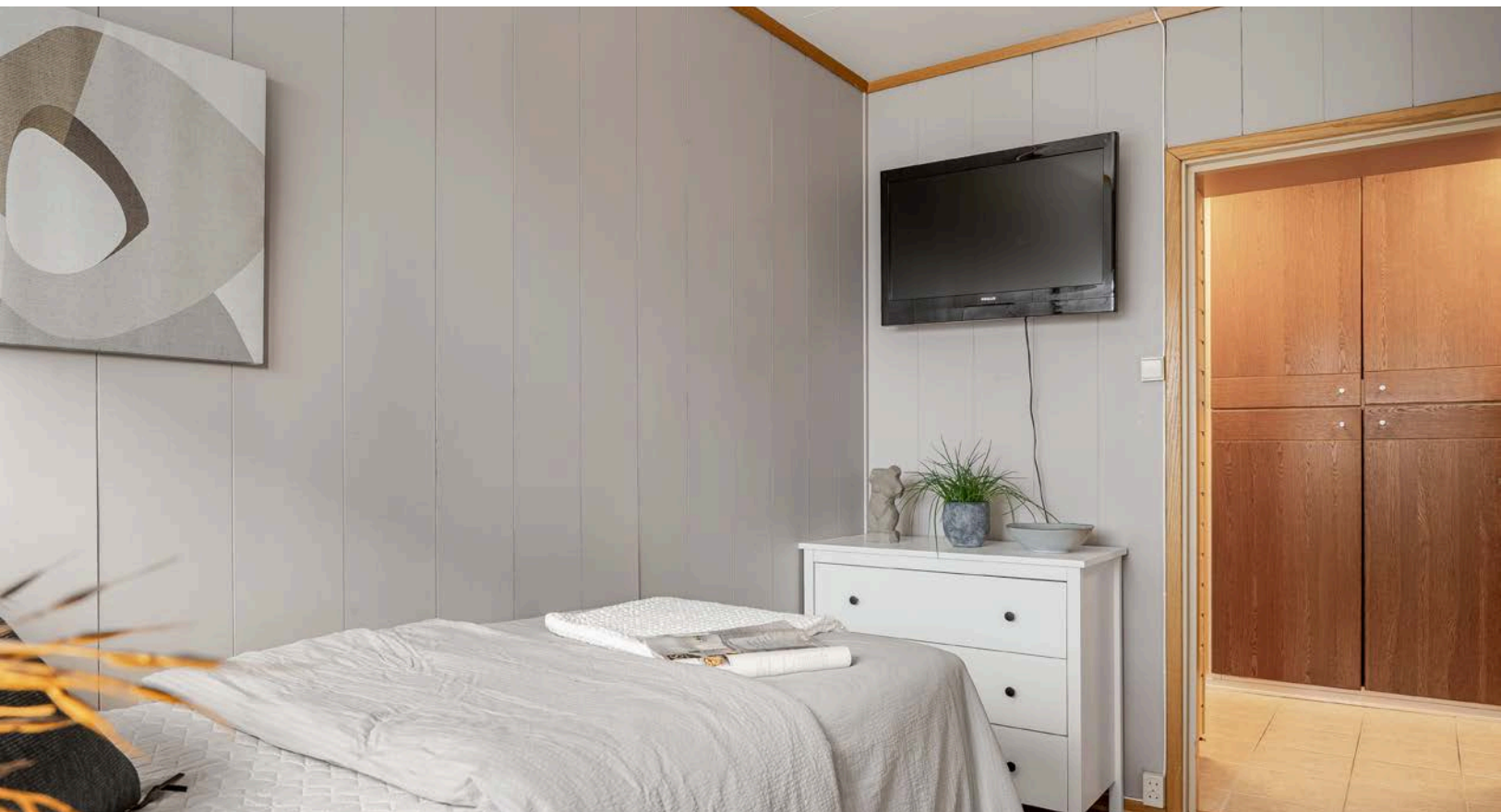
Det er også ytterligere plass til kommoder eller hjemmekontor.



Soveromsgangen er godt utnyttet med flere plassbygde garderobeskap som gir god oppbevaring.



Soverom 2 er et lyst og fint rom med stor skyvedørgarderobe med speildører.



På soverommet er det også plass til seng, samt en kontorpult eller kommode.



Soverom 3 er i dag innredet som et koselig barnerom.



Også dette soverommet har god oppbevaringsplass i plassbygget skyvedørsgarderobe med speildører.



I tilknytning til soverommene er det er lyst flislagt baderom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2012. Baderommet har fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Lys og pen baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende dobbel servant, vegghegte skap og stort speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og toalett.



Skreddersydde garderobeløsninger fra gulv til tak gir maksimal utnyttelse av plassen.



Boligen har en inntilbygget hybelleilighet på 42m<sup>2</sup> som p.t. er utleid for kr. 10 000,- per måned.



I ca. 2018 ble det lagt nytt enstavs laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom i hybelleiligheten.



Hybelleiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom (ikke godkjent) og badrom.



God standard med lys enstavs laminat fra ca. 2018 på gulv, malte overflater og downlights i himlingen.



Lys kjøkkeninnredning fra Ikea som var ny i 2018. Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integriert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Rom innredet som soverom i hybelleiligheten. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som garasje plass (boligens tilleggsdel) i byggetegningene, og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Eiendommen ligger fint til i et veletablert og familievennlig boligområde i Bryggeriberget sentralt i Elverum. Bolig med utearealer og terrasse mot vest med gode solforhold og flott utsikt!



Her bor man med gangavstand til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Området er også svært barnevennlig med kort avstand til barnehage og skoler.

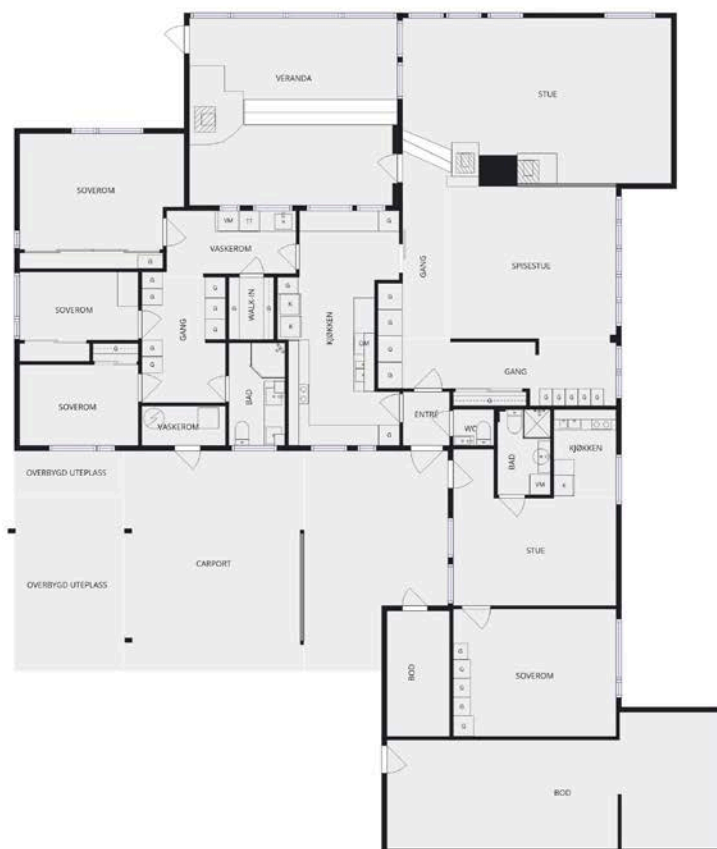


Nærhet til ypperlige muligheter for tur og rekreasjon. Det populære friområdet i Svarthollet og Loken ligger i umiddelbar nærhet. På sommeren byr området på flotte tur- og sykkelstier og det er gode muligheter for bærsanking på høsten.



Veien fra boligen og ned til Elverums flotteste tursti langs Glomma er heller ikke lang. Langs Glomma er det tilrettelagte friområder og benker hvor man kan nyte de fine omgivelsene.

# Plantegning







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Enebolig med hybelleilighet
-  Kannikvegen 8 , 2413 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m<sup>2</sup> BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1951

Referansenummer: VD7750

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 fuktøk.

## 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
- løstørre 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 hybelleilighet - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Ny taktekking ble lagt i ca.1988

To helbeslåtte pipetopper.  
Pipe med toppbeslag.  
Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler.  
Kobbretakrenner og nedløp.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Isbordbeslag.  
Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Del med murt porebetong.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.  
Saltakkonstruksjon.  
Delvis påbygget med takkonstruksjon etter byggeåret.  
Eksisterende tak var tekket med pappshingel.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke i vegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang og carport:  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Understøttet med ståldrager og tresøyler ned på støpte fundamenter.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Vindu med 2 lags isolerglass + ettlags glass på soverom.  
Observert isolerglass fra 1960, 1962 og 2012.  
Blyglassvinduer i peisstue.  
Varevinduer, 1+1 glass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Hybelleilighet:  
Malt ytterdør.  
Hoveddel:  
Malt ytterdør.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass i hagestue.  
Malt ytterdør til teknisk rom.

Platting ved inngang.

Terrasse på tomten:  
Bygget i 2024. Utført av: firma.  
Understøttet med rundtømmer ned på støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Innglasset hagestue:  
Gulvflater med steinfliser. Delvis belagt med teppe.  
Overflater med malte plater.

Stålsperre i himling med glassfelt.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass.  
El.skyvedør.  
Montert to stk panelovner.  
Lys og strøm.

Bygget trapp i skråning. Utført i 2024 av firma.  
Belagt med stenheller ved inngang.  
Belegningsstein under carport.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og vinylfliser.  
Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom i hybelleilighet. Utført i ca.2018 av egeninnsats.  
Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, brystningspanel, fliser, malt tapet, strie og panel.  
Malt div.overflater.  
Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.  
Ingen synlige betonggulv i boligen.

Murt teglpipe.  
Vedovn i peisstue.  
Åpen peis i peisstue.  
Elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.  
Peis med innsats i innglasset hagestue.  
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.  
Murt teglpipe ved bad. Ikke i bruk. Ikke tilkoblet ildsted.  
Åpen peis ved terrasse.  
Deler er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

Støpt trapp belagt med parkett i overgang spisestue/peisstue.  
Innerdører med blyglass.  
Heltre innerdører.

Teknisk rom:  
Støpt gulv.  
Overflater med gipsplater.  
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Himling med gipsplater.  
Tidligere røykkanal til oljefyr. Ikke i bruk. Oljefyr er fjernet.

Utvendig bod:  
Lakkert tregulv.  
Yttervegger av uisolert bindingsverk og blokker av porebetong.  
Dels kledd med sponplater.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Utvendig lagerrom:  
Asfaltert gulv. Del med terrassebord.  
Oppført i bindingsverk, uisolert.  
Overflater med murpuss.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Plassbygget ytterdør.

Vaskegang:  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malte plater.  
Ikke etablert sluk i gulv.

## Beskrivelse av eiendommen

Vaskegang med innredning, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin. Ettgreps blandebatteri, benkeplate og kum fra 2025. Utført av: egeninnsats.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012

Kilde: eiers opplysning.

Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

Bad med to servanter, to ettgreps blandebatteri, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk.

Tilluftspalte under dør.

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

Bad/vaskerom i hybelleilighet. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Overflater med malt panel.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

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

Montert el.vifte.

Etablert tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Skiftet toalett i 2018 av egeninnsats.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

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

Integrert koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for vaskemaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.

Gulvflater med fliser.

Overflater med fliser.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandebatteri. Takventil, naturlig avtrekk. Tilluftsplate.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Del med hybelleilighet:

Stoppekran plassert i kasse på bad. Stoppekran ble ikke besiktiget, plate var skrudd fast ved befaring.

Vannledninger av kobber.

Hoveddel:

Stoppekran montert i skap i vaskegang.

Vannledninger av kobber.

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

Kloakk luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Aggregat plassert på loft for mekanisk avtrekk til bad.

Takventiler i flere rom. Ventilasjon ikke i bruk. Frakoblet.

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmpumpe væske-vann.

Vedfyring i peisstue og hagestue.

Montert viftekonvektor på vegg i peisstue.

Varmekabler i begge baderomsgulv og hagestue.

Varmtvannsbereider plassert i teknisk rom, 200 liter.

Eier opplyser: Varmtvannsbereider ble montert i ca. 2012

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.

Eldre brannslukningsapparat. Alder: 2002.

Skyvedørsgarderober på soverom.

Tidligere kjølerom er beskrevet som bod under rominndeling.

Kjøleaggregat er ikke i bruk.

Væske-vann varmpumpe tilknyttet radiatorer. Montert i ca.2012

Utført service på varmeanlegg i 2023.

Renset siler etterfylt luft i eksp.kar

Etterfylt Borehull

Hybelleilighet:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved inngang.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hoveddel:

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i teknisk rom.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Montert el.billader.

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

El.skap med automatsikringer i vaskegang.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2024.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med jord - morenemasser. Dels på fjell.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Støpt plate på mark og støpt ringmur.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.  
Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.  
Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type.

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

[Gå til side](#)

Vurderings av radonsikring/radonforhold.  
Innvendig trapp  
Branntekniske forhold

## **Arealer**

[Gå til side](#)

## **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

## **Lovlighet**

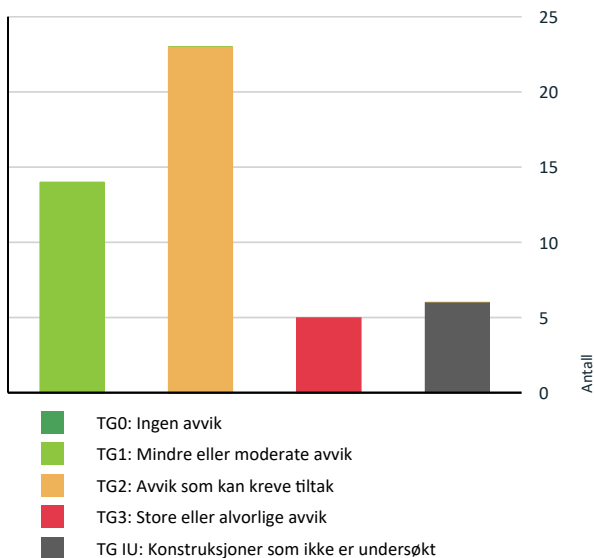
[Gå til side](#)

## **Enebolig med hybelleilighet**

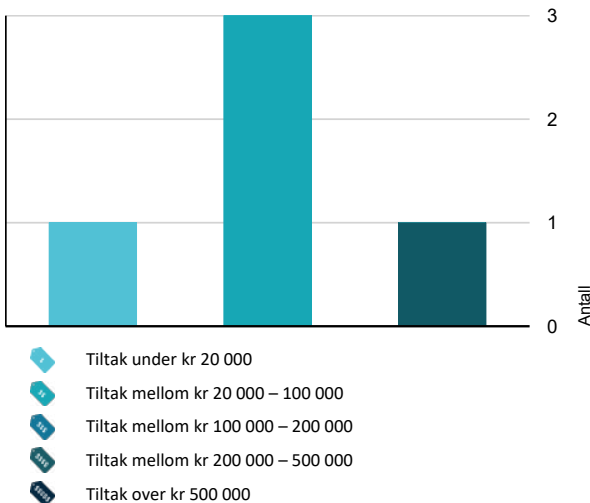
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med hybelleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold - 3** [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 4** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje (hybelleilighet) > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted - 3** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.etasje (hybelleilighet) > Entré/stue/Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Greit ivarett.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med carport mot øst. Påbygget del av hus med takkonstruksjon. Fremlagt tegninger fra 1987.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.

Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Ny taktekking ble lagt i ca.1988

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på taktekkingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

### TG 2 Nedløp og beslag

To helbeslåtte pipetopper.

Pipe med toppbeslag.

Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler.

Kobbertakrenner og nedløp.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Isbordbeslag.

Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist rust på rennekroker. Irr på takrenner.

Påvist frostspreng i taknedløp på hushjørne mot nordvest.

Større deler av takrenner og beslag er ikke besiktiget. Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takrenner og beslag når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Rust på rennekroker og utett takrennenedløp bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur, samt for å forlenge levetiden på takrennesystemet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningen.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Del med murt porebetong.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold og enkelte utskiftninger.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.  
Det ble påvist råteskader i panelender på fasade mot parkeringsplass.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og utskiftning av panel med svertesopp og råteskader for å hindre videre forringelse av kledningen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Delvis påbygget med takkonstruksjon etter byggeåret.  
Eksisterende tak var tekket med pappshingel.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besøkt fra luke i vegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang og carport:  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Understøttet med ståldrager og tresøyler ned på støpte fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak og rust på ståldrager i takkonstruksjonen over carport.  
Synlige spiker igjennom undertak på loft.  
Bygningsavfall på loft bør fjernes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne svertesopp i undertaket og utbedre rust på ståldrageren.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre soppvekst, svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på bærende elementer.



## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Vindu med 2 lags isolerglass + ettlags glass på soverom.  
Observert isolerglass fra 1960, 1962 og 2012.  
Blyglassvinduer i peisstue.  
Varevinduer, 1+1 glass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte punkterte isolerglass.  
Det er påvist sprekke i vinduglass på ett soverom.  
Det er påvist vindu som sitter fast i maling.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas lokal utbedring av slitte karm og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og mugg.  
Punkterte isolerglass bør vurderes skiftet ut for å opprettholde god isolasjonsevne og unngå kondensproblemer, som kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.  
Vindu med sprekke bør skiftes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Hybelleilighet:  
Malt ytterdør.

Hoveddel:  
Malt ytterdør.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass i hagestue.  
Malt ytterdør til teknisk rom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på tomten:  
Bygget i 2024. Utført av: firma.  
Understøttet med rundtømmer ned på støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2: Synlige skjevheter i understøttelse.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassekonstruksjonen når den er snøfri for å vurdere omfanget av skjevheter i gulv og understøttelse. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre redusert bæreevne, økt slitasje og i verste fall fare for konstruksjonssvikt.



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

Innglasset hagestue:  
Gulvflater med steinfliser. Delvis belagt med teppe.  
Overflater med malte plater.  
Stålsperre i himling med glassfelt.  
Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Terrassedør med 3 lags isolerglass.  
El.skyvedør.  
Montert to stk panelovner.  
Lys og strøm.

## TG IU Utvendige trapper

Bygget trapp i skråning. Utført i 2024 av firma.

### 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 2 Andre utvendige forhold

Belagt med stenheller ved inngang.  
Belegningsstein under carport.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fugemasse mellom stenheller.  
Telehiv i grunnen under belegningsstein.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterfuges mellom stenhellene for å hindre vanninntrenging.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og vinylfliser.  
Lagt nytt laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom i hybelleilighet.  
Utført i ca. 2018 av egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i parkettskjøter i spisestue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glippene i parkettskjøtene bør utbedres for å forhindre at smuss og fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet over tid.

## ! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malt strietapet, malte plater, brystningspanel, fliser, malt tapet, strie og panel.  
Malt div. overflater.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel. Innfelt downlight i enkelte himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe oppsprekking i overgang vegg/himling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsprekking i overgang mellom vegg og himling bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

## 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 ca. 15 mm i stue/kjøkken i utleiedel.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i peisstue i hoveddel.

## 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.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe.

Vedovn i peisstue.

Åpen peis i peisstue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## ! TG 1 Pipe og ildsted - 3

Åpen peis ved terrasse.

Deler er ikke besiktiget på grunn av snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen blir borte.



## ! TG IU Pipe og ildsted - 3

Murt teglpipe ved bad. Ikke i bruk. Ikke tilkoblet ildsted.

## ! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Utvendig sotluke.

Peis med innsats i innglasset hagestue.

Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Rust på sotluke.

Det er påvist riss i murpuss.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken bør byttes ut eller utbedres for å hindre videre rustdannelse, som kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av sot og røyk til omgivelsene.



## TG 1 Innvendige trapper

Støpt trapp belagt med parkett i overgang spisestue/peisstue.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører med blyglass.  
Heltre innerdører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:  
Støpt gulv.  
Overflater med gipsplater.  
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Himling med gipsplater.  
Tidligere røykkanal til oljefyr. Ikke i bruk. Oljefyr er fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i gulv.

Det er påvist fuktskjolder på innvendige overflater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Fuktskjolder på overflater bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier.



## TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Utvendig bod:

Lakkert tregulv.

Yttervegger av uisolert bindingsverk og blokker av porebetong.

Dels kledd med sponplater.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spiker igjennom undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spiker som går gjennom undertaket bør fjernes eller utbedres for å hindre fuktinntrengning og skader på undertaket.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannlekkasje og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen.

## TG 3 Andre innvendige forhold - 3

Utvendig lagerrom:

Asfaltert gulv. Del med terrassebord.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Overflater med murpuss.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Plassbygget ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i murpuss.

Det er påvist råteskadet undertak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i murpuss bør utbedres for å hindre videre forvitring.

Råteskadet undertak må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre råteutvikling, som kan medføre svekkelse av takkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 3 Andre innvendige forhold - 4

Vaskegang:

Gulvflater med fliser.

Overflater med malt panel.

Himling med malte plater.

Ikke etablert sluk i gulv.

Vaskegang med innredning, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin.

Ettgreps blandebeholder, benkeplate og kum fra 2025. Utført av: egeninnsats.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring i vaskegangen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring i vaskegangen for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner eller vaskemaskin. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende vannskader i konstruksjonen, med påfølgende kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i hoveddel med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2012

Kilde: eiers opplysning.

Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takesplater. Innfelt downlight i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist en sprekk i flis ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

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

Skifte flis med sprekk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk under dusjkabinett. Direkte avløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gråvann fra dusjkabinett bør føres til sluk.

Det er ikke etablert sluk under dusjkabinettet, og det er direkte avløp fra dusjkabinettet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, to ettgreps blandeblender, baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.  
Tilluftspalte under dør.

## 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.



## 1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Bad/vaskerom i hybelleilighet. Ukjent alder.  
Ingen dokumentasjon.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Overflater med malt panel.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med malt panel.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, servant, skuffer, ettgreps blandeblender og opplegg for vaskemaskin.  
Montert el.vifte.  
Etablert tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.  
Skiftet toalett i 2018 av egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fall til sluk, og gulvet er flatt. Dette medfører økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet.

Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Begrenset besiktigelse muligheter av sluk under dusjkabinett. Sluk bør rengjøres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering bør det sikres tilstrekkelig fall til sluk og etableres fuktsikre overflater, samt at alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk mv. dokumenteres.

Manglende fall til sluk og utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, heltre benkeplate, over og underskap, fliser i benkerygg, glatte fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Integrert koketopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eier opplyser: Fuktskade er etter lekk fra vaskemidler.

Behov for justering av skapdører.

Del med manglende fugemasse i mellom flisfuger.

Slark i blande batteri.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bunnplate under kum bør skiftes for å utbedre fuktskaden.

Skapdører bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødige slitasje.

Manglende fugemasse mellom flisfuger bør etterfuges.

Slark i blande batteri bør utbedres for å forhindre lekkasje.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2018.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for vaskemaskin, skuffer, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slark i blande batteri. Ufagmessig montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blandebatteriet bør ettersees og eventuelt monteres på nytt av fagperson for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer eller ytterligere skader på innredning og benkeplate.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (HYBELLEILIGHET) > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Overflater med fliser.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med håndvask, toalett og ettgrep blandebatteri.  
Takventil, naturlig avtrekk.  
Tilluftsplate.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flere gulvfliser.  
Ujevne fuger.  
Del med manglende fugemasse i hjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert komfort.  
Riss og sprekker i gulvfliser samt ujevne fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Del med hybelleilighet:

Stoppekran plassert i kasse på bad. Stoppekran ble ikke besikket, plate var skrudd fast ved befaring.  
Vannledninger av kobber.  
Hoveddel:  
Stoppekran montert i skap i vaskegang.  
Vannledninger av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Det bør etableres tilgang til stoppekranen slik at den kan inspiseres og vedlikeholdes ved behov.

Manglende tilgang til stoppekran kan føre til forsinket stenging av vann ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.  
Videre bør det vurderes utskifting av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).  
Kloakk luftet over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 vegg og vinduventiler.  
Aggregat plassert på loft for mekanisk avtrekk til bad.  
Takventiler i flere rom. Ventilasjon ikke i bruk. Frakoblet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Anbefaler ytterligere undersøkelser til ventilasjon av takventiler.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak radiatorer, tilkoblet varmepumpe væskevann.  
Vedfyring i peisstue og hagestue.  
Montert viftekonvektor på vegg i peisstue.  
Varmekabler i begge baderomsgulv og hagestue.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom, 200 liter.  
Eier opplyser: Varmtvannsbereder ble montert i ca. 2012

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende tiltak kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



## TG IU Andre installasjoner

Brann og tyverialarm tilknyttet Sector alarm.  
To nye brannslukningsapparater.  
Skyvedørgarderobe på soverom.  
Tidligere kjølerom er beskrevet som bod under rominndeling.  
Kjøleaggregat er ikke i bruk.

## TG 2 Vannbåren varme

Væske-vann varmepumpe tilknyttet radiatorer. Montert i ca.2012  
Utført service på varmeanlegg i 2023.  
Renset siler etterfylt luft i eksp.kar  
Etterfylt Borehull

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre radiatorer bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer eller driftsstans.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige skader eller funksjonssvikt, som kan føre til vannskader på bygningen.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.*

### Hybelleilighet:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved inngang.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hoveddel:

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i teknisk rom.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

Montert el.billader.

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

El.skap med automatsikringer i vaskegang.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2024.

Ingen anmerkninger ble avdekket.

Mangler deksel til koblingsboks i spisestue.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremlagt samsvarserklæring på div. arbeider utført etter 1.1.1999.

Montert nye downlight i spisestue. Smartstrømstyring, utelamper levert og montert. Utført i 2025. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg til ladestasjon, overspenningsvern og elementautomat er montert.

Kunde hadde ladestasjon selv.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

## Inntak og sikringskap

3. 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 jord - morenemasser. Dels på fjell.

### TG IU Fuktsikring og drenering

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i murpuss.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre riss i murpuss for å forhindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

### TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke avdekkes.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## **TG 3** Oljetank

Nedgravd oljetank. Ukjent alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 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 bygningssakkyndige 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.*

Vurderings av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# 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

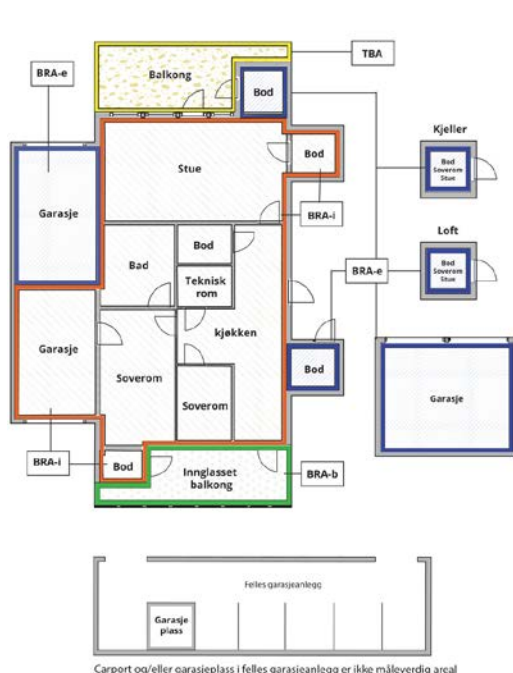
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk 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 hybelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	177		36	213	2
1.etasje (hybelleilighet)	42			42	
Teknisk rom		3		3	
Utvendig bod		6		6	
Lagerrom		15		15	
<b>SUM</b>	<b>219</b>	<b>24</b>	<b>36</b>		<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>279</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, toalettrom, entré/garderobe, spisestue, peisstue, kjøkken, vaskegang, bod (tidligere kjølerom), soverom, soverom 2, soverom 3, bad		Innglasset hagestue
1.etasje (hybelleilighet)	Entré/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Teknisk rom		Teknisk rom	
Utvendig bod		Bod	
Lagerrom		Lagerrom	

### 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 lagerrom.

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer. Kun målt arealet av platting ved inngang.

Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 62m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig med hybelleilighet</b>	217	62

---

**Kommentar**

Enebolig med hybelleilighet

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 lagerrom.  
Carport, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 62m<sup>2</sup>

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lars Jesper Christensen Fløymo	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	500		0	1708 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Kannikvegen 8

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Lars Jesper Christensen  
Fløymo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bryggeriberget i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Fin og sentral beliggenhet med utsikt mot vest, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.  
Elverum sentrum ca. 1 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
WaterCircles forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke utfylt ved oversending av rapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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

Lars Jesper Christensen Fløymo

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kannikvegen 8

2413 Elverum

3420-31/500/0/0



## 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**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet toalettet på badet i leilighetsdelen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

sprekk i glasset på innerrammen, på et par av de eldre vinduene.

De fleste av vinduene er fra 2012, og disse har ingen sprekker, som jeg kjenner til.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det har vært maur i bakken rett utenfor glassdøren inn til vinterhagen (mot plenen), og dette har gjort at noen maur har kommet inn om sommeren. Det er lagt ut maurmiddel/åtestasjoner ved behov.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt maurmiddel selv.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** YC Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Service av Bergvarmeanlegget.

---



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Jeg er usikker på om det finnes oljetank på eiendommen, og jeg har ikke funnet dokumentasjon på dette. Det finnes et påfyllingsrør utvendig som kan indikere tidligere oljetank. Tidligere eier har muntlig opplyst at det kan enda være en tank under huset.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **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?:** 2025

**Firmanavn:** Elverum Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye downlights, dimmer og noen nye utelys.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Elverum Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Monterte elbil-lader med tilhørende ny kurs i sikringsskapet.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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**

Utleiedel tilknyttet boligen, med egen inngang.  
Utleiedelen har egen undermåler på strøm.  
Per i dag er leien på 10 000,- pr.mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Utleiedel tilknyttet boligen.

---

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**

Takstrappport fra 2026

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** DS Byggteam

**Beskrivelse av arbeidet:** DS Byggteam har revet og bygget ny veranda utvendig. De har også montert ny benkeplate på vaskerommet, nytt blandebatteri og nye taklamper. I tillegg er det utført diverse arbeider som sparkling og maling.

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Legesenteret Linje 805	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 278 elever, 15 klasser	7 min 2.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	20 min 1.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	13 min 1.1 km
Terningen Arena	8 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	12 min
AMFI Elverum	18 min

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

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



## Opplevd trygghet

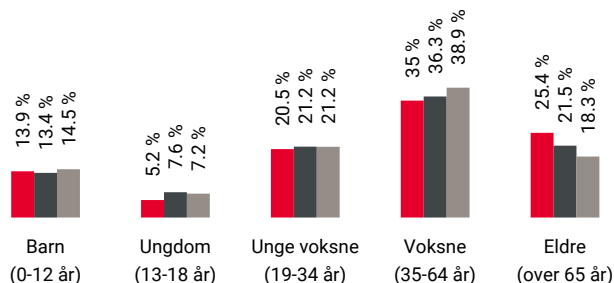
Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	15 min 1.3 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min 1.3 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	16 min 1.5 km

## Dagligvare

Meny Elverum	10 min
Kiwi Fjeldset PostNord	11 min 1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

## Sport

Frydenlund skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
J nygaardsvoldv. ball-løkke Ballspill	13 min	1.1 km
Family Sports Club Elverum	8 min	
Feel24 Elverum	13 min	

## Boligmasse



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

«Rolig, trygt og etablert.»

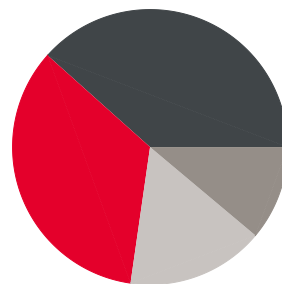
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Kremmertorget	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

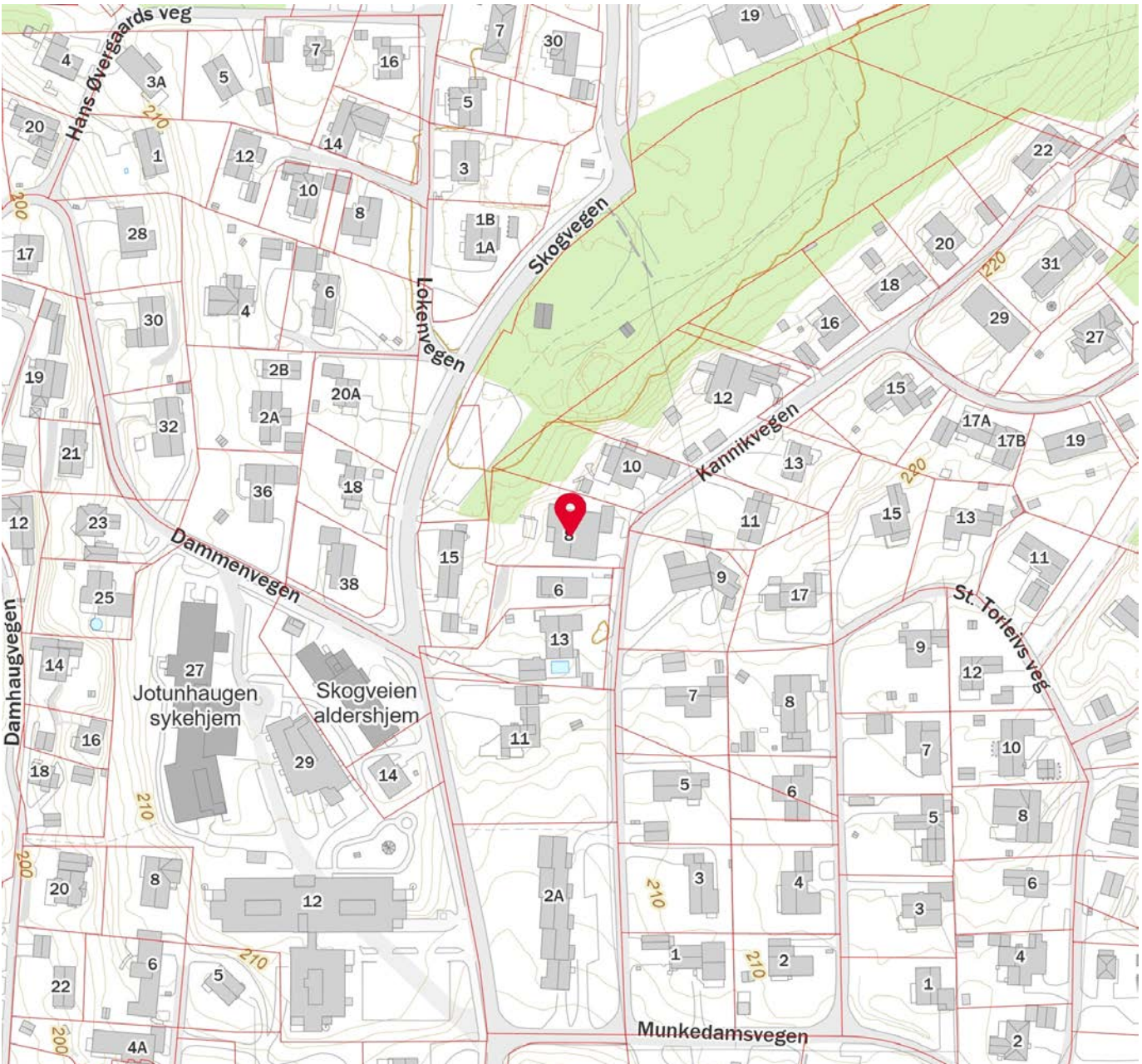
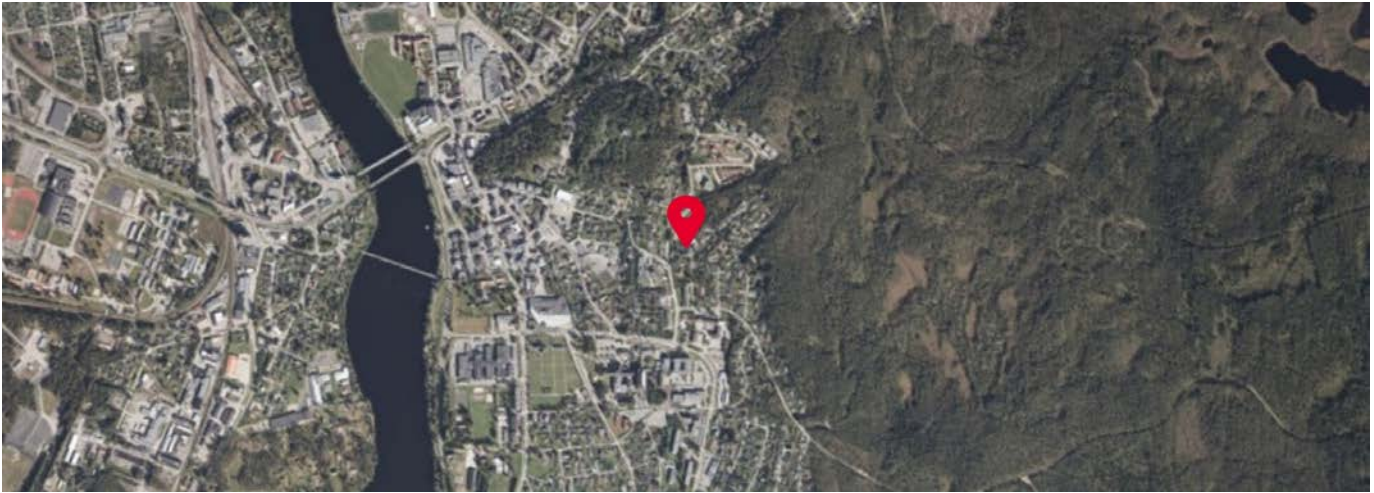
- Øverleiret/Bryggeriberget
- Elverum
- Norge


## Sivilstand

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



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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:** Kannikvegen 8  
2413 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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