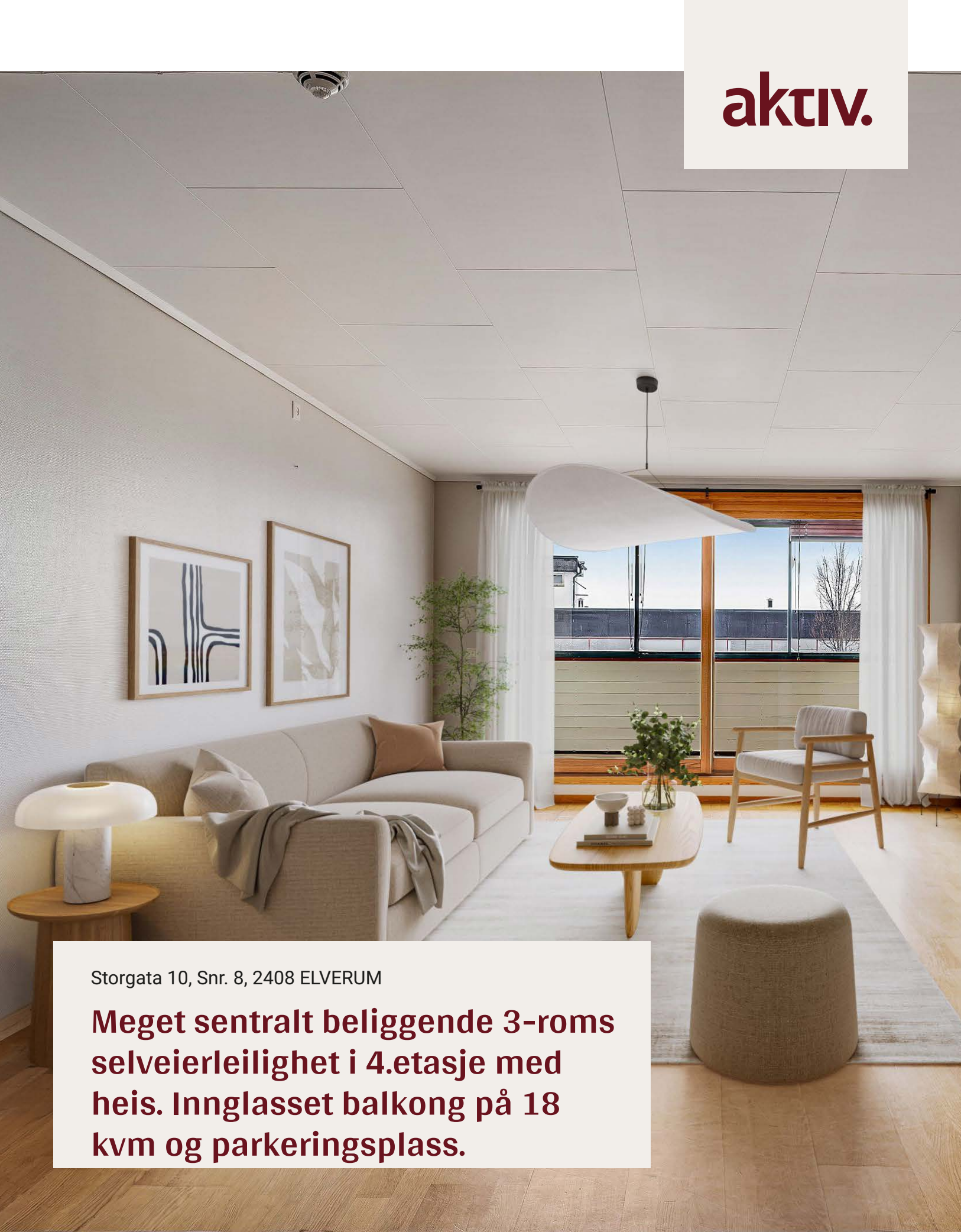


A modern, minimalist living room with light-colored walls and a white ceiling. A light beige sofa is positioned against the left wall, adorned with several cushions and a grey throw. Two framed abstract artworks hang on the wall above the sofa. A small wooden side table holds a white, mushroom-shaped lamp. In the center, a low wooden coffee table holds a vase of greenery and some books. A large, white, teardrop-shaped pendant light hangs from the ceiling. To the right, a wooden armchair with a light-colored cushion sits near a large window with white curtains. A tall, thin potted plant stands next to the window. A large, cylindrical ottoman is in the foreground. The floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is bright and airy.

aktiv.

Storgata 10, Snr. 8, 2408 ELVERUM

**Meget sentralt beliggende 3-roms
selveierleilighet i 4.etasje med
heis. Innglasset balkong på 18
kvm og parkeringsplass.**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 500 000,-
Omkostn.:	Kr 126 390,-
Total ink omk.:	Kr 2 626 390,-
Selger:	Kalkhuset AS
Felleskostnader	Kr. 4 441,-
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1994
BRA-i/BRA Total	96/101 kvm
Tomtstr.:	1164.01 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 29, bnr. 55
Snr.	Under seksjonering
Oppdragsnr.:	1211250343

Din nye leilighet?

Velkommen til Elverum sentrum og Storgata 10!

En stor og lettstelt 3-roms selveierleilighet med meget sentral beliggenhet i Storgata i Elverum. Leiligheten ligger toppetasjen og har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Det er heis i bygget. Utgang til innglasset balkong på ca. 18 kvm fra stuen. Egen privat bod i felles kjeller. Det medfølger en parkeringsplass i felles bakgård.

Leilighetens sentrale beliggenhet er ypperlig for den sosiale, som liker kort vei til det meste. Her er det kort vei til byens to kjøpesentre med flere gode forretninger, treningssentre, dagligvarebutikker, apotek, bibliotek, kino med mer. Om du søker naturens ro og fine fotturer, er det ikke lange vegen til bymarka i blant annet Svartholtet og Stavåsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	56
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Beskrivelse: Bod i kjelleren.

4. etasje

BRA-i: 96 m² Beskrivelse: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, toalettrom og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 m² Beskrivelse: Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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/midlertidig brukstillatelse.

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 1 164,01 kvm. Tomten består i all hovedsak av asfalterte partier og parkeringsplass.

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

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral beliggenhet i Storgata i Elverum, omtrent midt mellom byens to kjøpesentre. Her har du umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter, som Torget, kjøpesentre med flere gode forretninger og dagligvarebutikker. Det er også kort vei til flere fine spisesteder, kafeer og servicetilbud. Om du er av den aktive typen, er det flere treningssentre i gangavstand, som Feel, Paulsbyen Gym og REAL Fitness. Det er bussholdeplass rett ved, som tar deg videre til de øvrige bydelene i byen, samt til Skysstasjonen og Terningen Arena med Universitetet for å å nevne noe. Elven Glomma renner like nedenfor, og her er det en fin og koselig gang- og sykkelsti, med flere sittebenker og lekeområder etablert ved. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet ligger også i nærheten og har mange gode og ulike aktiviteter for barn og voksne gjennom hele året.

Elverum har et flott tur- og treningsområde i bymarka. Både Svartholtet og Stavåsen er innen gangavstand og her er det i tillegg til flere mil med turstier også oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er et bredt utvalg av foreninger og lag innenfor de fleste idretter i byen, som håndball, fotball, langrenn og nå også ishockey.

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994.

Utvendig alubekledde trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Enkelte vinduer er malt innvendig. Bygningen har brann- og lydklassifisert entredør, skyvebalkongdør i malt tre utvendig beslått med aluminium. Balkong tekket med ukjent materiale. Balkongen er belagt med steinheller og delvis belegg over heller.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor

ansvar for tilstand, vedlikeholdt og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert om omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller hvor dette foreligger. For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun den delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.01.2026, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt insettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er svertesopp i vinduskarmer, noe som tyder på dårlig ventilasjon i rommet. Utvendige beslag rundt vindu på soverom har glippe mot karm. Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.
- * Utvendig > Dører: Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terskel på skyvedør har sprekk/slitasje. Tettelist på skyvedør er ødelagt.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ikke mulig å kontrollere tettesjikt. Tettelister på glass til balkong er ikke tette.
- * Utvendig > Andre utvendige forhold: Utarbeide vedlikeholdsplaner og tilstandsanalyser for bygget.
- * Innvendig > Overflater: Parkettgulv har slitasje i utover normalt bruk.
- * 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. Avviket gjelder i stue.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon.
- * Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
- * Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Benkeplate på innredning har fuktskader. Mer enn halvparten av forventet levetid på sanitærutstyr er passert.
- * Våtrom > Bad > Ventilasjon: Villavent anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- * Våtrom > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.
- * Våtrom > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt.

- * Våtrom > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Mer enn halvparten av forventet levetid på sanitærutstyr har passert.
- * Våtrom > Vaskerom > Ventilasjon: Villavent anlegget har passert med enn halvparten av forventet levetid.
- * Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Fuktskader i gulv ved kjøleskap.
- * Kjøkken > Avtrekk: Villavent anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- * Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Villavent anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. 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. Det er påvist fuktmerker på flere av vinduene som er en konsekvens av dårlig ventilerings av boligen.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

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

- * Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i flisfuger på vegg ved gulv og sprekt flis på vegg mot wc. Det er hull i fliser i våtsonen etter tidligere installasjoner.
- * Våtrom > Bad > Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall. Bakdet er fra byggeåret og har utlevd sin normale levetid for våtrom. Lekkasje og skader kan oppstå i fremtiden.
- * Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Tettesjiktet har passert sin normale levetid. Skader og lekkasjer kan oppstå.
- * Våtrom > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.k. som gir bare for fukt i konstruksjonen i

våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Rørgjennomføring i våtsone må utbedres for å hindre skader i konstruksjonen. Tettesjiktet har passert sin normale levetid. Skader og lekkasjer kan oppstå.

* Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandardens NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Være derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Brannslukker er mer enn 10 år.

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

Innhold

3- roms selveierleilighet i 4.etasje fra 1994.

Leiligheten inneholder: Gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, toalettrom og vaskerom.

Bod i kjelleren på ca. 5 kvm.

Standard

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i bakgården.

Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder eller langs tilstøtende gater.

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkeplan og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS har det vært kontroll av det elektriske anlegget i bygget både i 2005, 2022 og 2023. Det er uklart om denne seksjonen er en av de kontrollerte seksjonene. Det var ingen pålegg om utbedringer etter kontrollene.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen er det ikke utført feiing eller tilsyn på eiendommen tidligere.

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

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

Energi

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes av felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt (innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig

(avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistret per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil bli kr. 4 441,- per måned og inkluderer kommunale avgifter, forsikring, heis, trappevask, internett/tv, forretningsførsel, vedlikeholdsfond, vaktmester, brøyting/strøing, varmtvann, strøm fellesareal og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at bygget er under seksjonering, og at dette skal være klart innen overtagelse. Denne leiligheten vil få tildelt seksjonsnummer 8.

Eierseksjonen vil da bli en del av et sameie bestående av totalt 11 eierseksjoner, som alle innbetaler felleskostnader til et sameie.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/husordensregler er pt. ikke opprettet. Det gjøres oppmerksom på at det er under utarbeidelse.

Offentlige forhold

Eiendommens vil få følgende betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 55, seksjonsnummer 8 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) er tinglyst på hovedeiendommen:

- * Rettighet, tinglyst den 05.09.1984, dagboknummer 5566. Gjelder tidligere leie av næringslokale.
- * Leie av næringslokale, tinglyst den 12.09.1994, dagboknummer 4791. Gjelder tidligere leie av næringslokale.
- * Leieavtale, tinglyst den 03.01.2000, dagboknummer 7.
- * Rettighet, tinglyst den 31.07.2000, dagboknummer 3851.
- * Leieavtale, tinglyst den 13.08.2001, dagboknummer 4317.

Kopi av ovennevnte dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke 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 for hele bygget, bestående av kjeller og fire etasjer. Kommunens arkiver inneholder flere tegningssett fra byggeår, med enkelte innbyrdes avvik. Det er ikke avklart hvilke av disse som er de formelt gjeldende.

Samtlige tilgjengelige tegningssett er innhentet og kan overleveres ny eier. Det foreligger avvik mellom dagens bruk/utforming og de innhentede tegningene. Det fremgår imidlertid av alle tegningssettene at det er prosjektert leiligheter i 3. og 4.etasje, mens 1. og 2.etasje er avsatt til næringsformål.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på dette forholdet, og risiko samt ansvar for eventuelle avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk eller utforming vil følge kjøper av eiendommen.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Eiendommen 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 "Galgeberget Parkområde" fra 1996, detaljregulering "Elverhøi III" fra 2021, eldre reguleringsplan "Leiret sentrum nord" fra 1990 og eldre reguleringsplan "Elverum sentrum, søndre del" fra 1979.

Reguleringsformål for eiendommen er vegetasjonsskjerm (9 kvm), parkering (405 kvm) og park (141 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Leiret fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende grønnstruktur (utgått - 295 kvm), nåværende sentrumsformål (797 kvm) og nåværende veg (72 kvm).

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. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med en bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kommentar konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper og selger 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 boligens alder, type og synlig 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 overtagelse 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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 kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

126 390 (Omkostninger totalt)

138 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 626 390 (Totalpris inkl. omkostninger)

2 638 290 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 641 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har ikke kjennskap til eiendommen og har dermed heller ikke fylt ut egenerklæring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra Help Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr. 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 62 500,- ved gjennomføringen av oppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 4 875,-), oppgjørsvederlag (kr. 4 875,-), visninger/overtagelse (kr. 1 875,- per stykk), markedspakke (kr. 8 625,-) og innhenting av opplysninger (kr. 13 625,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026



Stuen er det sosiale oppholdsrommet, med god plass til sofagruppe og salongbord. Det gjøres oppmerksom på at alle innvendige bilder samt balkongbildet er digitalt stylet.



Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på ca. 18 kvm med store vinduer og solskjerming.



Leiligheten er beliggende i et kombinert bolig og næringsbygg fra 1994.



Stuen har en åpen og luftig åpning med spisestuen og kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Åpen løsning for hvitevarer som kjøleskap, oppvaksmaksin og stekeovn.



Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er innredet med et stort, medfølgende garderobeskap.



Hovedsoverommet er malt i lyse, delikate farger og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Leilighetens andre soverom er av noe mindre størrelse, men fremdeles med god plass til dobbeltseng og garderobereskap.



Flislagt baderom med servant på innredning, dusjkabinett og speil med belysning.



Separat toalettrom med toalett og servant. Det er også et eget vaskerom i leiligheten.



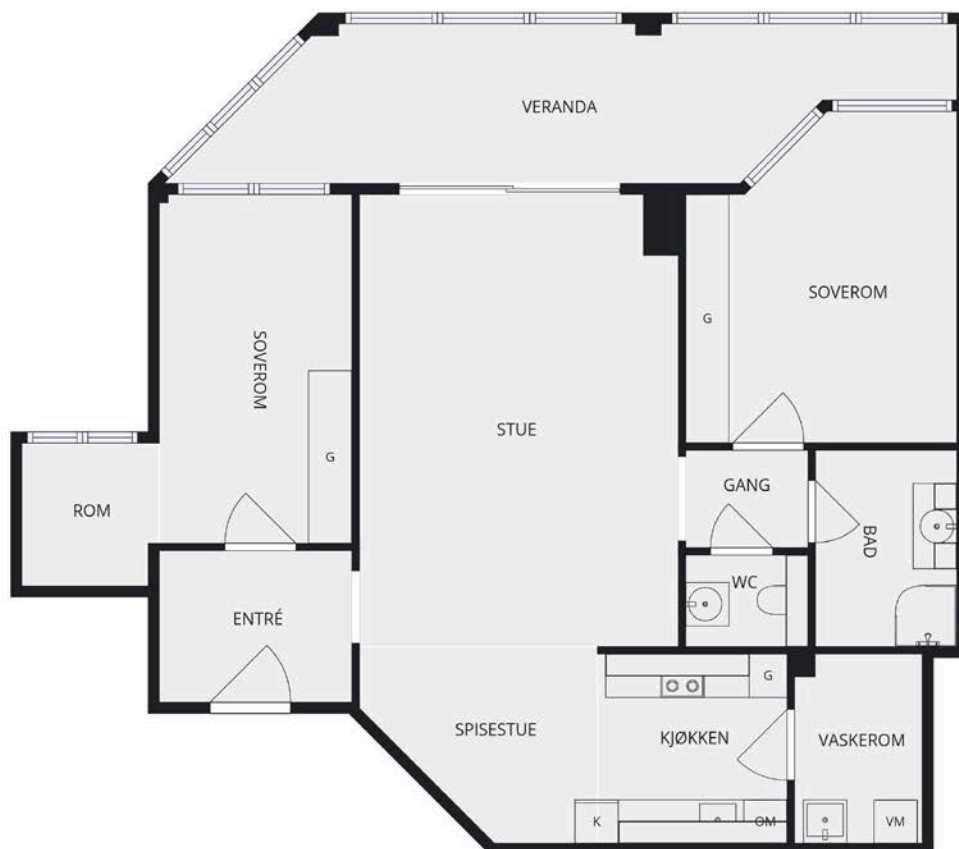
Inngang også mulig fra bakgården, hvor det også er felles søppelskur.



Med leiligheten følger en parkeringsplass i felles bakgård samt en bod på ca. 5 kvm i felles kjeller.



Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med kort vei til det meste av sentrumsfasiliteter, Glomma og bymarka.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Storgata 10, Snr. 8 , 2408 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 29, bnr. 55, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22646-1004

Referansenummer: ZO1557

Autorisert foretak: BJØLSETH EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Bjølseth

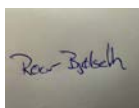


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bjølseth Eiendom AS

Bjølseth eiendom har 22 års erfaring i byggebransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.
Tømrermester og fagskole ingeniør.

Rapportansvarlig



Roar Bjølseth
Uavhengig Takstingeniør
bjolsethtakst@gmail.com
416 10 876



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig alubekledde tre vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Enkelte vinduer er malt innvendig
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, skyvebalkongdør i malt tre utvendig beslått med aluminium
Balkong teknet med ukjent materiale, Balkongen er belagt med steinheller og delevis belegg over heller.
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt.

Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen.
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har strie.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har pipe, ikke montert ildsted.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.
Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 53 mm .
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ikke dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, speil med belysning og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk påkoblet ventilator på kjøkken. Systemair, Villavent
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innspeksjonsluke fra wc rom .

Vaskerom

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Vegger har malt strie og taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke fall til sluk Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 65mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask, vegghengt batteri og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk påkoblet ventilator på kjøkken. Systemair, Villavent
Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og stekovn.
Komfyrvakt er montert. .
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med beleg, vegger med plater, plater i himling.
Vegghengt servant og gulvstående wc.
Oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Villavent avtrekk på bad, wc og vaskerom.
Avtrekksvifte på kjøkken
Sikkringskap plassert i gang ved inngangsdør
Brannvarsler i tak stue.
Brannslukker plassert på gulv vaskerom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

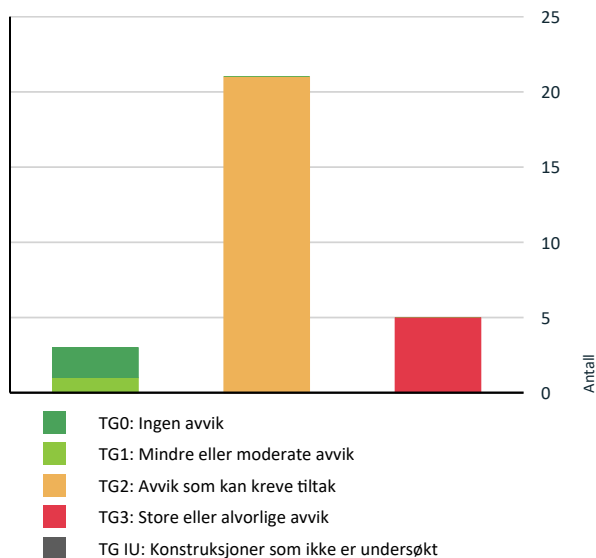
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke motatt tegninger

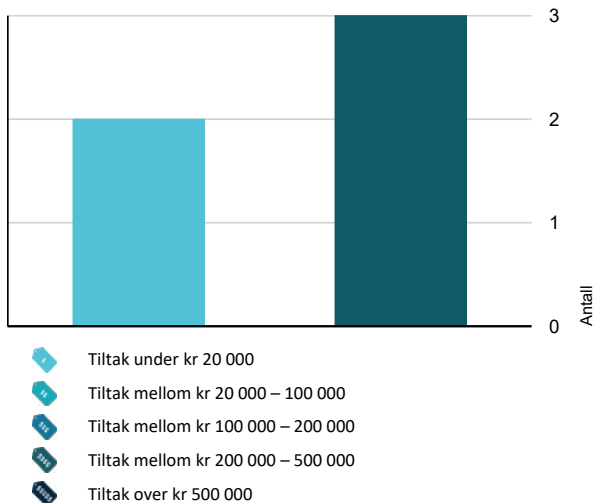
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 | > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 | > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 | > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 4 | > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje 4 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 4 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 4 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 4 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 4 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Utvendig alubekledde tre vinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Enkelte vinduer er malt innvendig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er svertesopp i vinduskarmer, noe som tyder på dårlig ventilasjon i rommet.

Utvendige beslag rundt vindu på soverom har glippe mot karm.

Vurdering basert på alder og påviste forhold. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og karmer med svertesopp bør utbedres, når dette er helseskadelig.

Utvendig beslag bør utbedres for å hindre råteskader i vegg/vindu.

Ut ifra alder kan skader/ punktering av isolerglass plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, skyvebalkongdør i malt tre utvendig beslått med aluminium

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terskel på skyvedør har sprekk/slittasje.

Tettelist på skyvedør er ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Pussing og lakkering av terskel anbefales.

Tettelist må skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong teknet med ukjent materiale, Balkongen er belagt med steinheller og delevis belegget over heller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Ikke mulig å kontrollere tettesjikt
Tettelister på glass til balkong er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m hvor ansvar for tllstand, vedlikehold og tiltak påhviler borettslaget er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utarbeide vedlikeholdplaner og tilstandsanalyser for bygget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utarbeide vedlikeholdplaner og tilstandsanalyser for bygget

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har slittasje i utover normalt bruk.

Påvist fuktskader i parkett ved kjøleskap på kjøkken. Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, uten å avdekke unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det kan påregnes modernisering av overflater dersom kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Avviket gjelder i stue.

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.

Ikke behov for tiltak nå, men ved legging av nye gulv, som med lav toleranse bør gulvet rettes opp

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Bygget er ikke oppført med radonsperre mot grunnen,

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmålinger

Pipe og ildsted

Boligen har pipe, ikke montert ildsted.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og har behov for justering

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE 4 | > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport



ETASJE 4| > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i flisfuger på vegg ved gulv og sprekt flis på vegg mot wc.
Det er hull i fliser i våtsonen etter tidligere innstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fliser må skiftes.

Badet er fra byggeåret og har utlevd sin normale levetid for våtrom.
Lekkasjer og skader kan oppstå i fremtiden.
Sprekker i flis og fuger må utbedres.
Hull i fliser i våtsoner på vegger må tettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE 4 | > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm .

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt og har stedvis motfall.

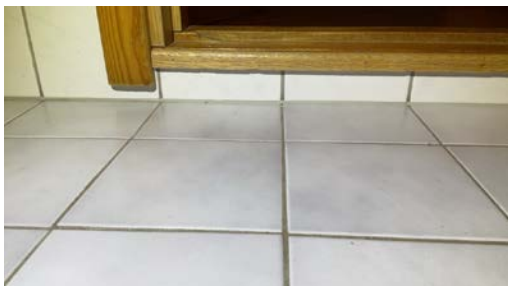
Badet er fra byggeåret og har utlevd sin normale levetid for våtrom.
Lekkasjer og skader kan oppstå i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 4 | > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Tettesjiktet har passert sin normale levetid.
Skader og lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjiktet har passert sin normale levetid.
Skader og lekkasjer kan oppstå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 4 | > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, speil med belysning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Benkeplate på innredning har fuktskader.
Mere en halvparten av forventet levetid på sanitærutstyr er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skader og lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsrapport



ETASJE 4 | > BAD

Ventilasjon

Avtrekk fra bad via avtrekksvifte på kjøkken.
Systemair Villavent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

ETASJE 4 | > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innspeksjonsluke fra wc rom .



ETASJE 4 | > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

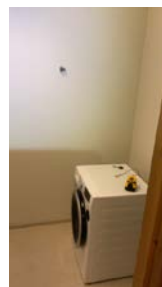
Vegger har malt strie og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføring i våtsone må utbedres for å hindre skader i konstruksjonen.

Tettesjiktet har passert sin normale levetid.

Skader og lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, vegghengt batteri og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere en halvparten av forventet levetid på sanitærutstyr har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader og lekkasjer kan oppstå.

ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk påkoblet ventilator på kjøkken. Systemair, Villavent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

ETASJE 4 | > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 4 | > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskader i gulv ved kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det kan påregnes modernisering av overflater dersom kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.



ETASJE 4 | > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.



SPESIALROM

ETASJE 4 | > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv med belegg. Vegger med plater, Plater i himling.
Vegghengt servant og gulvstående wc.
Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Villavent anlegget har passert mere en halvparten av forventet levetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stoppekran plassert i himling i 3. etg

Konsekvens/tiltak

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

Vanskelig tilgang på stoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.
Villavent avtrekk på bad, wc og vaskerom.
Avtrekksvifte på kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktmerker på flere av vinduene som er en konsekvens av dårlig ventilering av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

Sikringskap plassert i gang ved inngangsdør

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1994 Det elektriske anlegget er fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Overspenningsvernet er ikke merket i kursoversikten. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler i tak stue.
Brannslukker plassert på gulv vaskerom

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er mere en 10 år
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Fellesanlegg med resten av blokka, ikke testet

Kostnadsestimat: Under 20 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

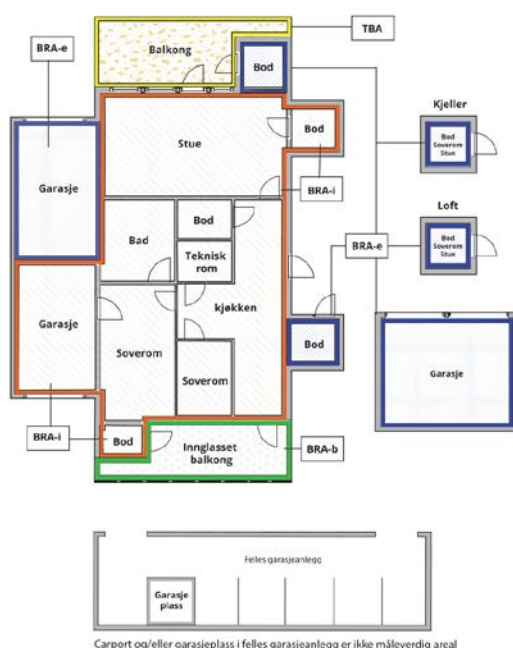
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	96		18	114	
Kjeller		5		5	
SUM	96	5	18		
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Bad, gang, kjøkken, soverom, toalettrom, stue, vaskerom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke motatt tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Roar Bjølseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	29	55		8	1164 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse Storgata 10, Snr. 8							
Hjemmelshaver Kalkhuset as							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Storgata i sentrum. Det er gangavstand til de fleste sentrumsfunksjoner. Godt med gateparkering. Egen parkering i bakgård

Adkomstvei

Boligen har adkoms via kommunal veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten grenser mot Storgata i vest, naboeiendom i nord og øst, og grøntareale i syd/ øst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

Nabolagsprofil

Storgata 10 - Nabolaget Leiret sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Elverum torv	2 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.2 km	
Elverum stasjon	11 min
Linje R60	
1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	8 min
243 elever, 14 klasser	
0.6 km	
Vestad skole (1-7 kl.)	21 min
248 elever, 17 klasser	
1.9 km	
Ydalir skole (1-7 kl.)	22 min
278 elever, 15 klasser	
1.9 km	
Søbakken skole (1-7 kl.)	6 min
289 elever, 19 klasser	
2.6 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
755 elever, 62 klasser	
0.6 km	
Elverum videregående skole	11 min
800 elever	
0.9 km	
Terningen Arena	20 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bankhjørnet	5 min
AMFI Elverum	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

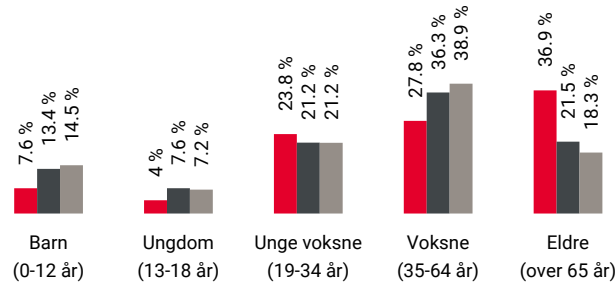
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leiret sentrum	1 087	727
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	15 min
69 barn	
1.3 km	
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)	19 min
81 barn	
1.6 km	
Terningen barnehage (1-5 år)	21 min
128 barn	
1.8 km	

Dagligvare

Kiwi Elverum	4 min
Joker Glitregården	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100



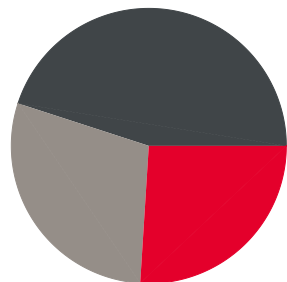
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

Sport

⚽ Elverumshallen	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Elverum stadion	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km	
🏊 Paulsbyen Gym	3 min	🚶
🏊 Sprek365 Elverum	4 min	🚶

Boligmasse



26% enebolig
45% blokk
29% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

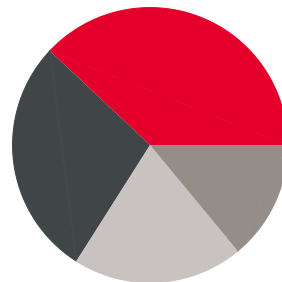
4 min 🚶



Vitusapotek Elverum

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
28% 6-12 år
14% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



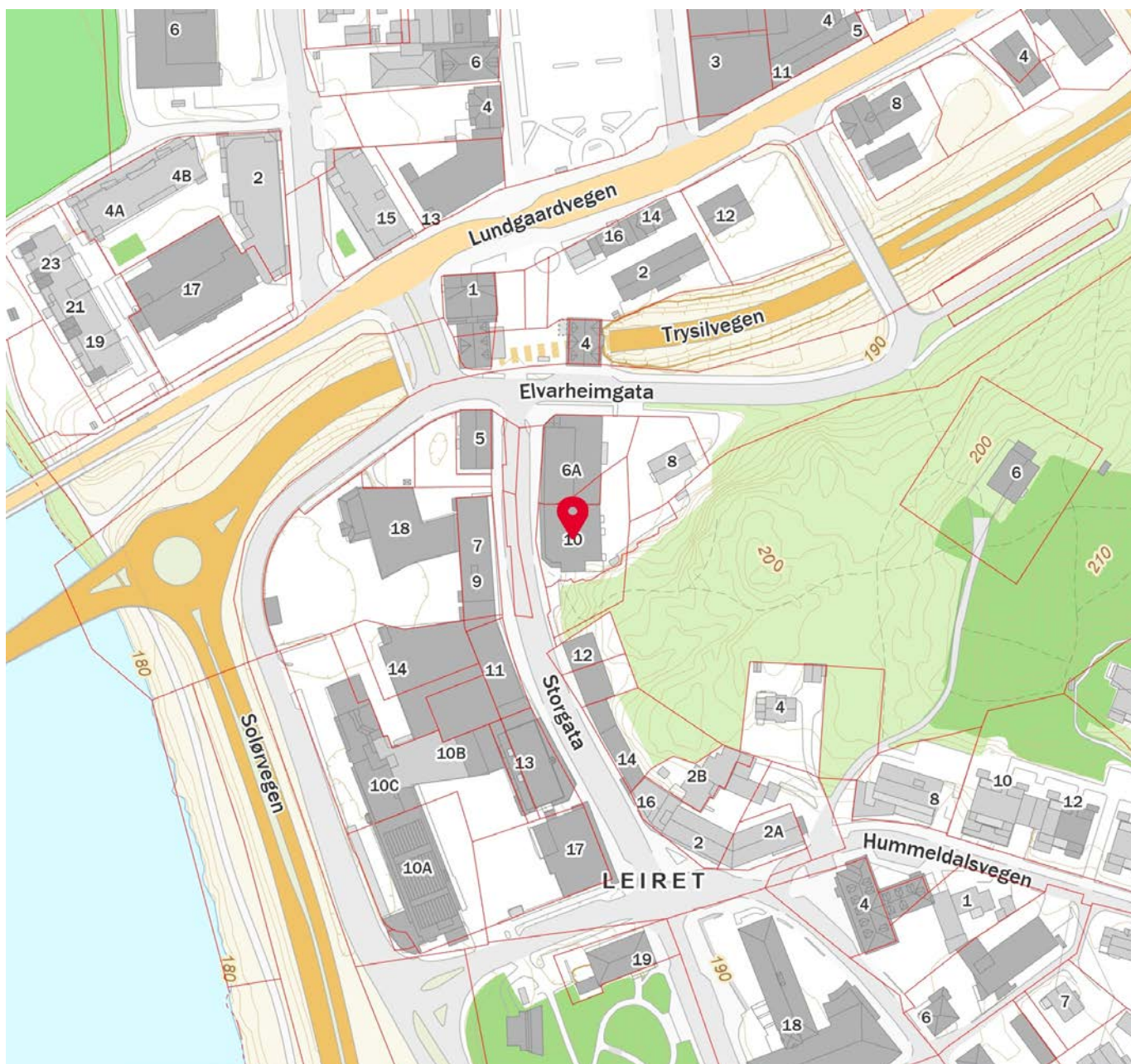
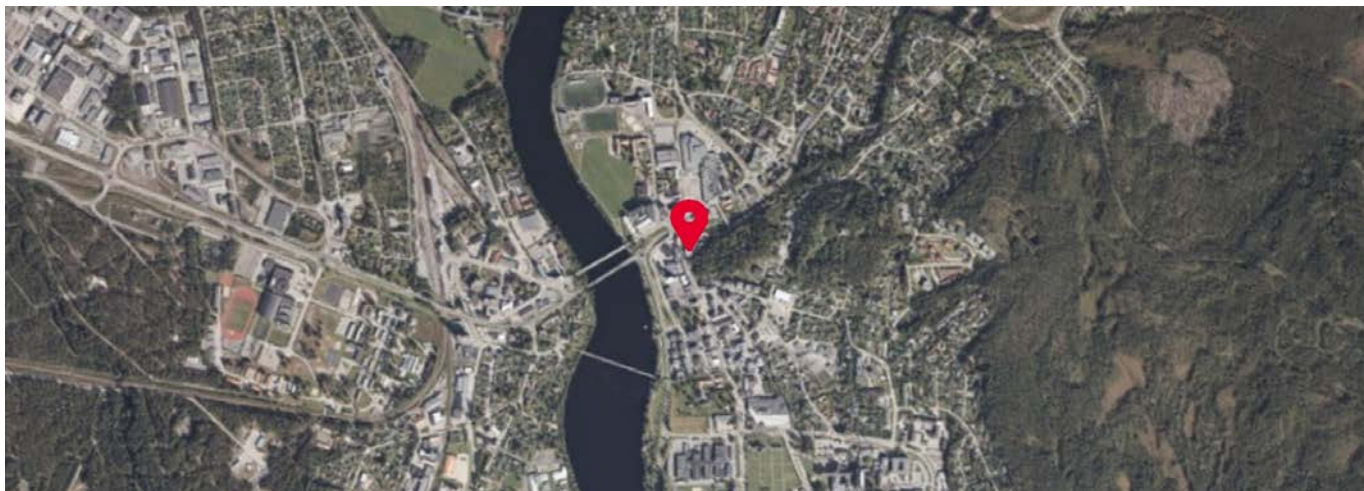
0%

59%

Leiret sentrum
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storgata 10, Snr. 8
2408 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre