

SILKOSFELTET

Olaf Aakranns veg 25

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Olaf Aakranns veg 25!
Her får du en unik mulighet til å
ferdigstille din drømmebolig i et

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 4 450 000,-	4
OMKOSTNING KJØPER	ETASJE
131 240,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
4 581 240,-	1968
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
176/176 kvm	- Ikke angitt
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	797.9 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no
+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.



Påbegynt rehabilitering av enebolig m/nytt tilbygg fra 2024| Familievennlig planløsning|Populært og barnevennlig område!

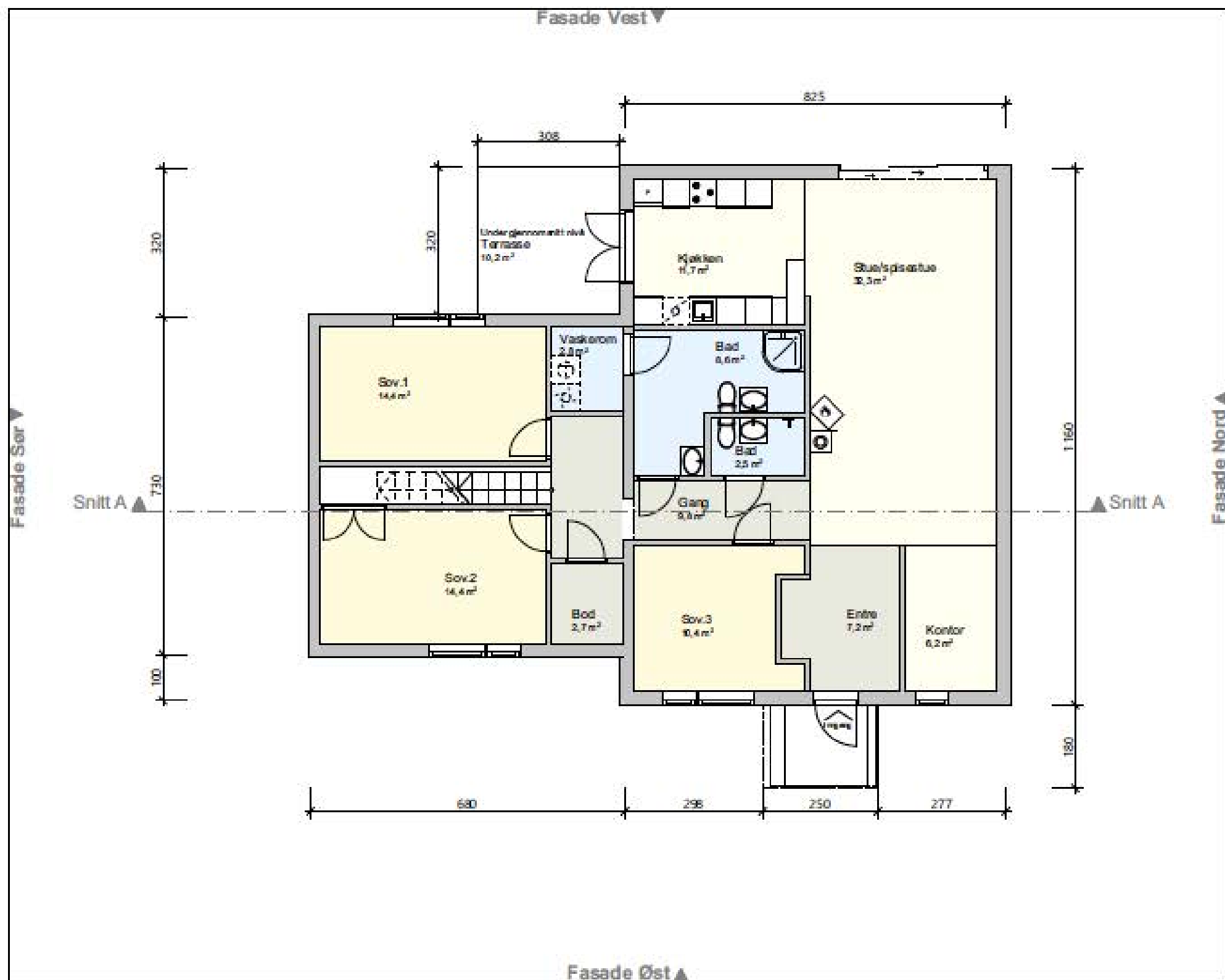
Emera Eiendomsmegling v/Solveig Granlund ønsker velkommen til Olaf Aakranns veg 25. Eiendommen har fin beliggenhet i blindvei i et veletablert boligområde på Silkosfeltet. Boligen ligger ca.1,5 km fra Elverum sentrum hvor du finner kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kafeer/ restauranter og øvrige servicetilbud. Det er flere barnehager i nærområde samt kort vei til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk er kun 700 m fra eiendommen.

Eneboligen er påbegynt renoverert og har nytt tilbygg fra 2024. Så godt som alt er revet med unntak av vegger av Siporex. Kledning, tak, vinduer er på plass. Innvendig er rominndelingen påbegynt og det er reist stendere. Boligen er innredet med 2 flislagte baderom med vaskerom i tilknytning til hovedbad.

Her kan du skape ditt drømmehjem!



Tomten er relativt flat og det er avsatt plass til carport.

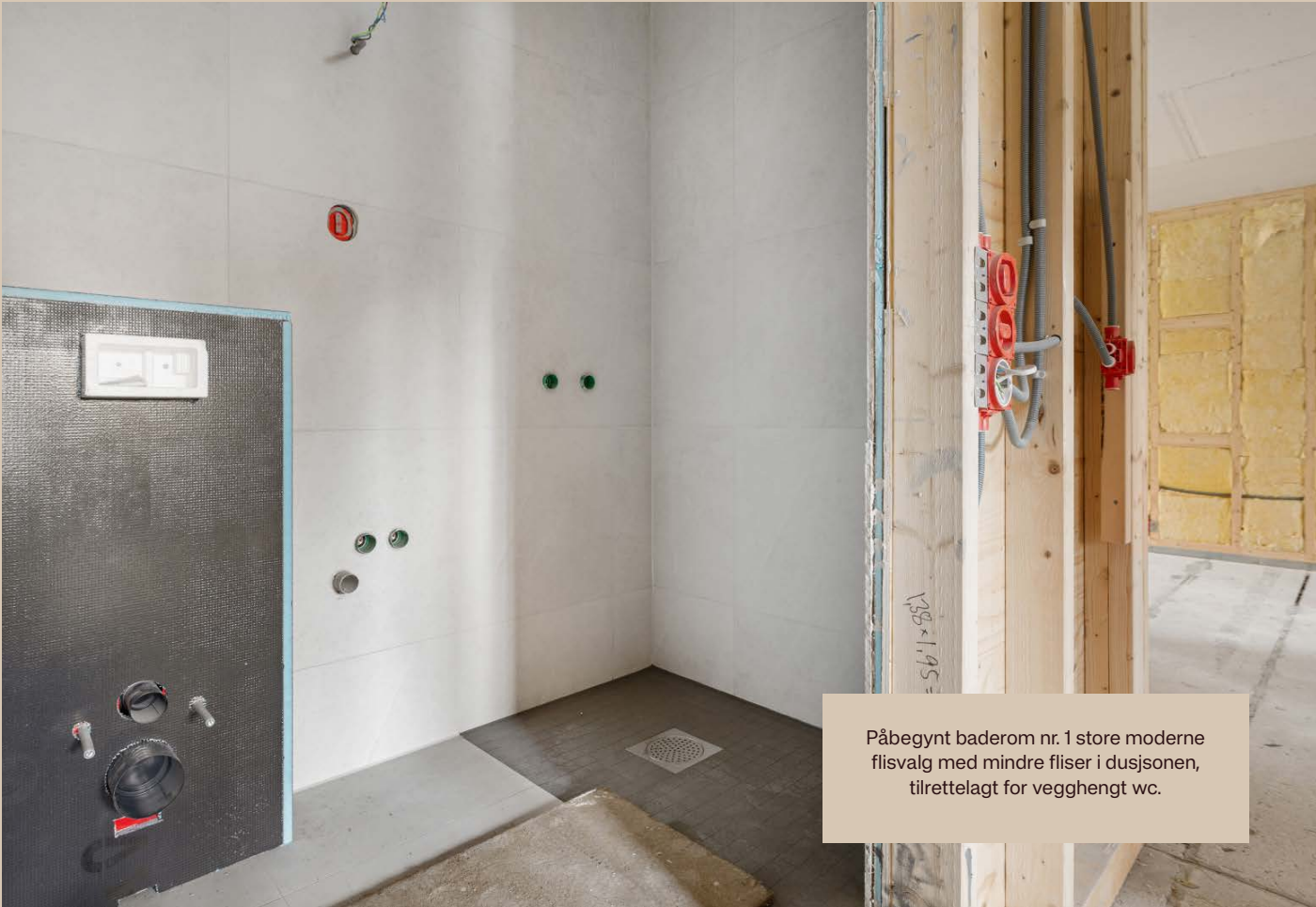


Plantegning 1.etasje.

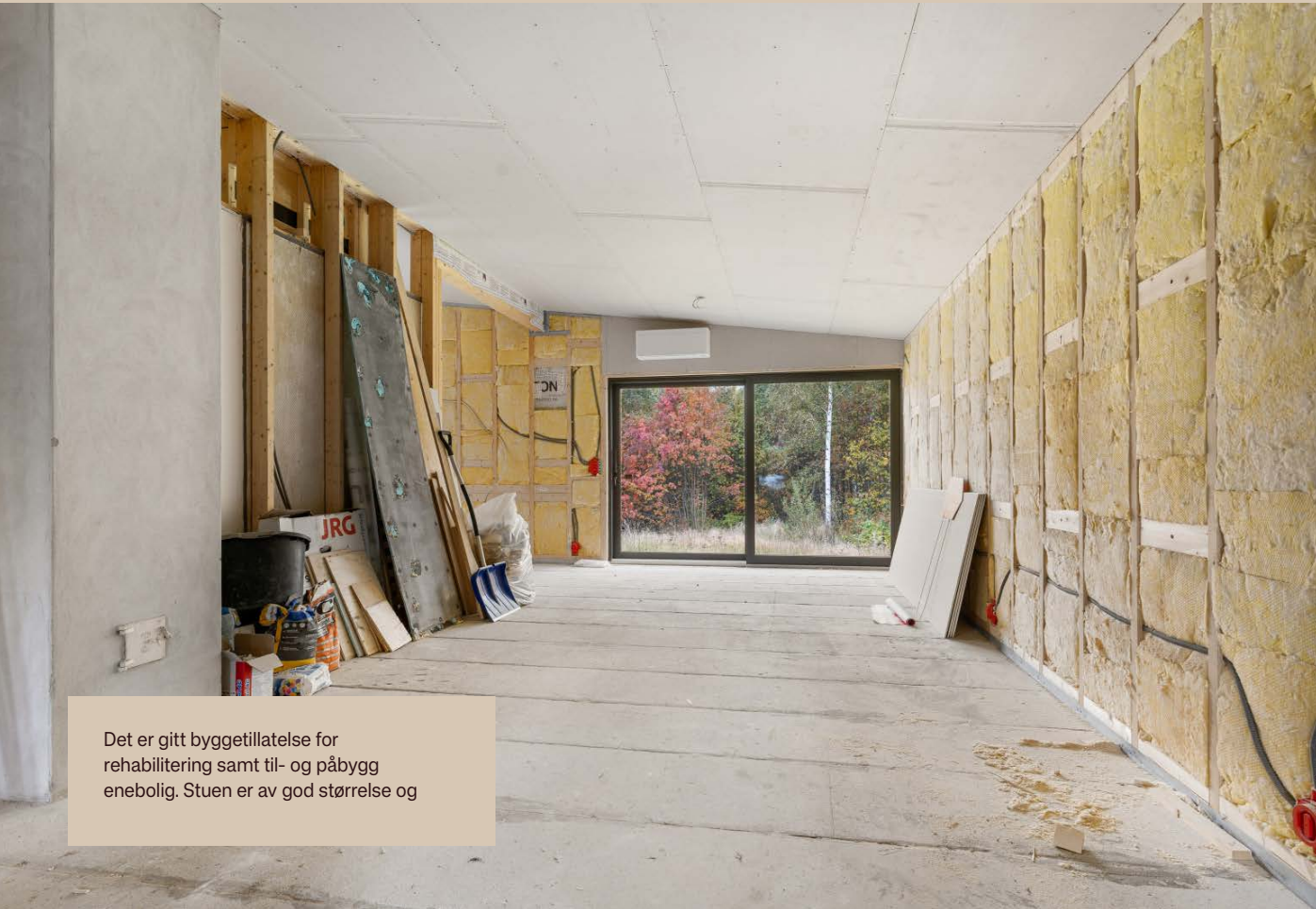
Prosjekt: Olaf Askranns veg 25, 2414 Elverum	Gr. År. Fester: 31 / 583
Tilstander: Elisabeth Møller Johannes Nilsen & vel TS SØR Kjøler	Ark. stempel: A3 Målestokk: 1:100
Tegning: EØS, Ny situasjon Plan 1. Etasje	Rev.: Endringssøkn ad 2
Prosjektør: AC Rosenberg AS REG. BYGGMESTER	<i>Rosenberg</i> arkitektur og design
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 21.08.2024



Planløsningen er familievennlig med 3 soverom, 2 badrom, bod og en åpen og sosial stue - kjøkkenløsning.



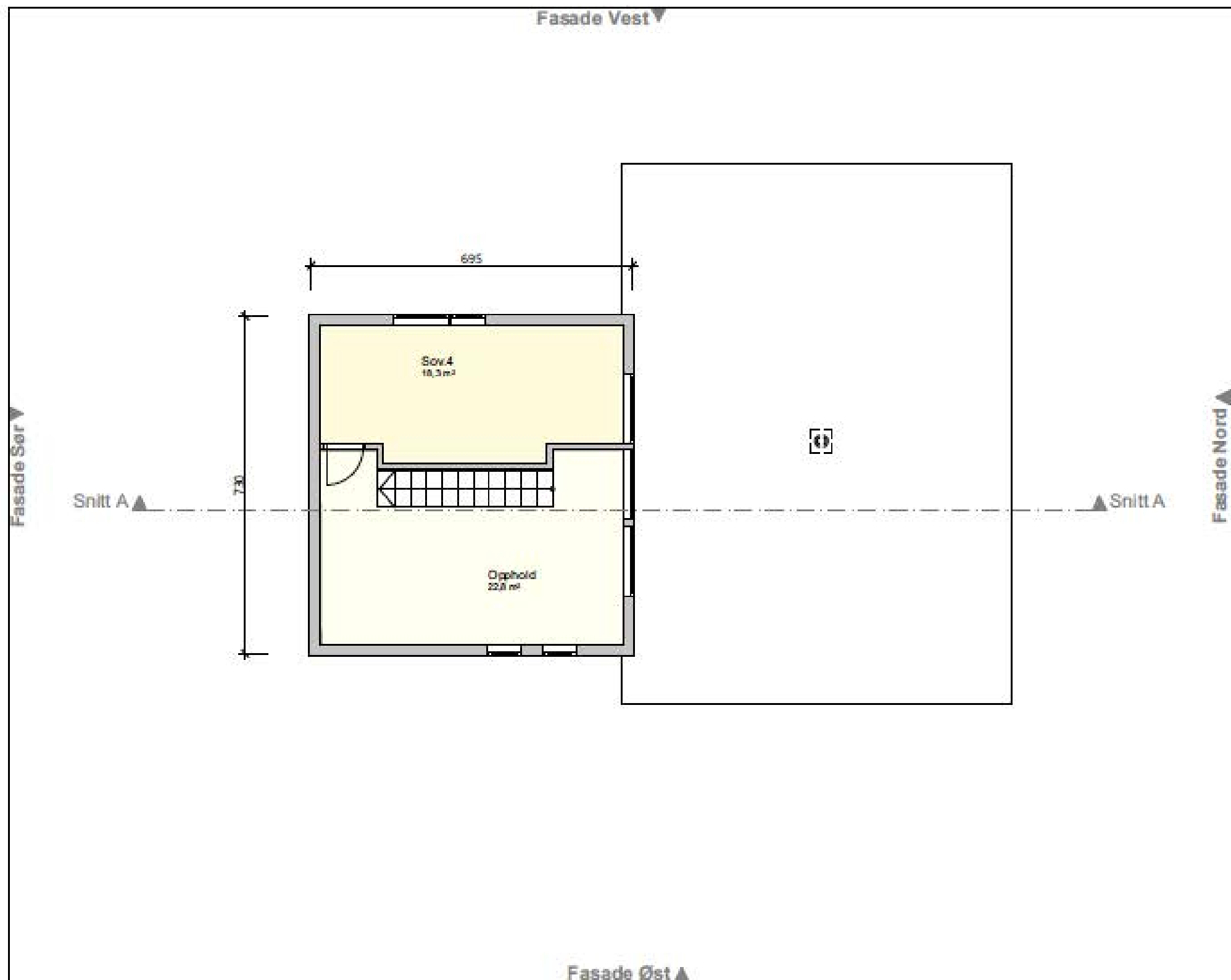
Påbegynt badrom nr. 1 store moderne flisvalg med mindre fliser i dusjsonen, tilrettelagt for vegghengt wc.



Det er gitt byggetillatelse for rehabilitering samt til- og påbygg enebolig. Stuen er av god størrelse og



Påbegynt badrom nr. 2 med store fliser på vegg og gulv, tilrettelagt for vegghengt wc.



Plantegning 2.etasje.

2. Etasje

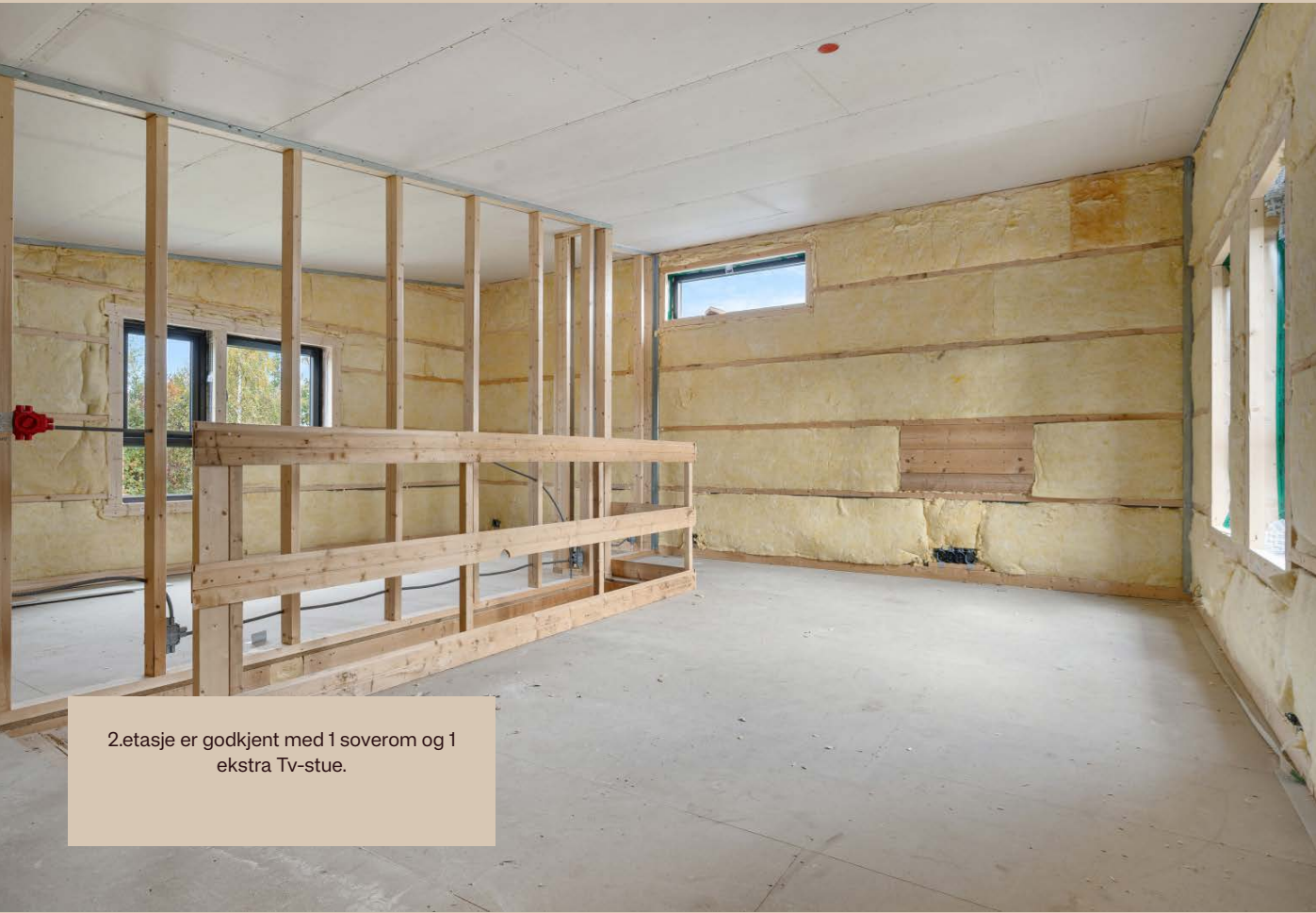
1:100



Prosjekt: Olaf Askranns veg 25, 2414 Elverum	Gr./Bm./Festl.: 31 / 583
Tilstandshver: Elisabeth Møller Johannes Nilsen & vel TS Sør Kjøler	Ark. størrelse: A3 Målestokk: 1:100
Tegning: E07, Ny situasjon Plan 2 etg	Rev.: Endringssøkn ad 2
Prosjektansvar: AC Rosenberg AS veg 2414 askranns veg	
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 21.08.2024



Planløsningen inneholder 3 soverom på hovedplan med trappeadkomst til 2.etasje.



2.etasje er godkjent med 1 soverom og 1 ekstra Tv-stue.

Nabolagsprofil

Olaf Aakranns veg 25 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

Mastmovegen 41 Linje B61, 812	6 min 0.5 km
Elverum skysstasjon Buss, tog	6 min 3.3 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

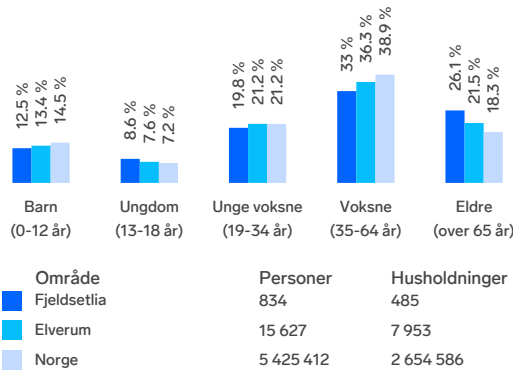
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	7 min 3.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	17 min 1.5 km
Terningen Arena	9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min 0.7 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...10 min 78 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	8 min 0.7 km
Meny Elverum	16 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Finne grønnsv ball-løkke
Ballspill

4 min
0.2 km
- 

Mastmoen ball-løkke
Ballspill

6 min
0.4 km
- 

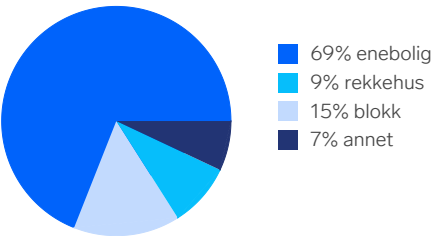
Feel24 Elverum

20 min
- 

Family Sports Club Elverum

21 min

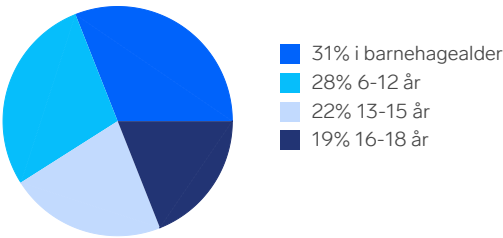
Boligmasse



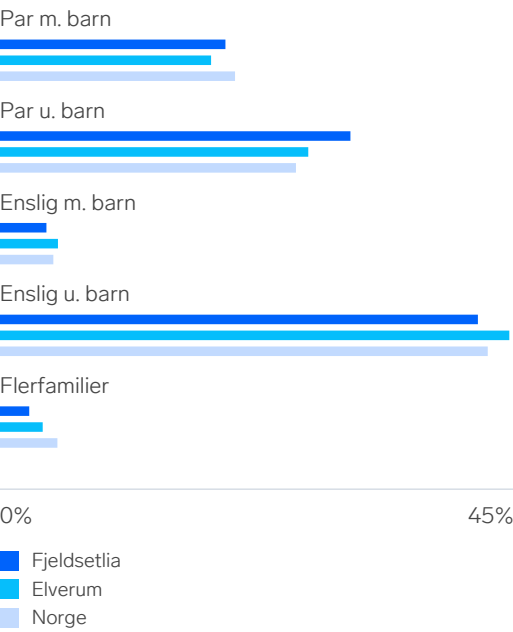
Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter
- 18 min
-  Boots apotek Kremmertorget
- 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

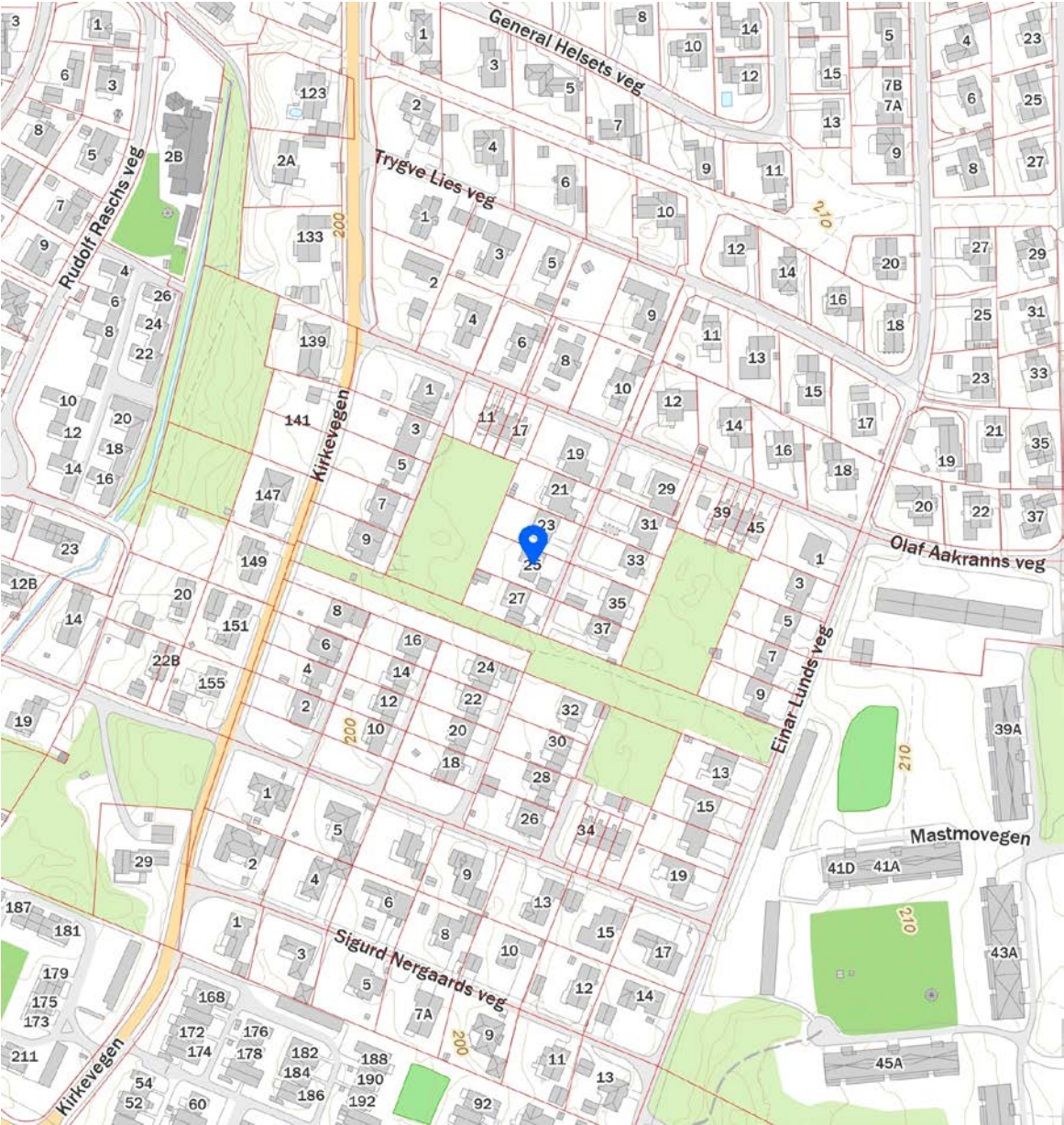
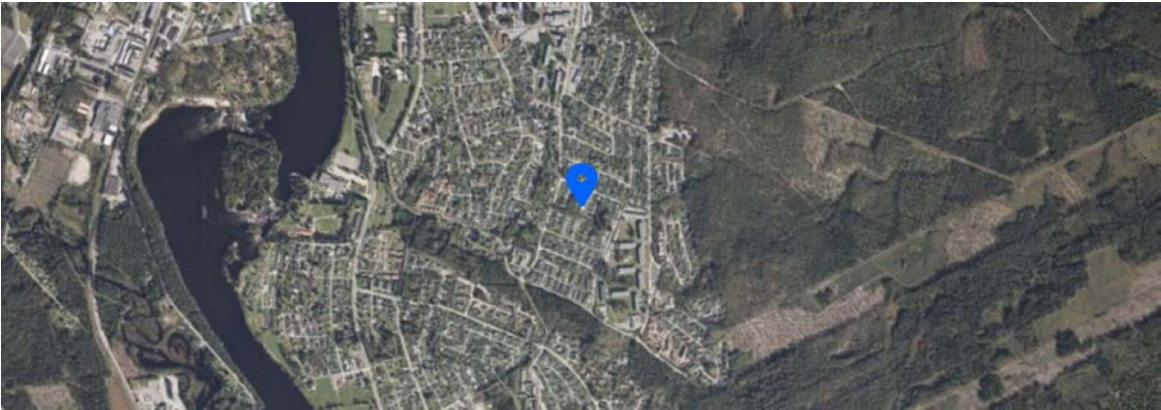


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OLAF AAKRANNS VEG 25

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 450 000

Omkostning kjøper

4 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

111 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

112 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

131 240 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 562 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 581 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 581 240

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 6 915,- i 2025.

Eiendomsskatten er summert inn i de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter

Kr 21 553 (2025)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing/ tilsyn samt grunngebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, evt. veilag/ velforening, innvendig/ utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 732 701 (2023)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 930 804 (2023)

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i et etablert boligområde i Silkosfeltet, ca.1,5 km fra Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, cafeer/ restauranter og alle øvrige servicetilbud. Med Svartholtet like ovenfor skal det ikke stå på turmuligheter. Her finner du fine tur- og rekreasjonstier for både store og små. Svartholtet har kilometervis av preparerte skiløyper på vinterstid hvor den mest populære familieturen går til Svenkerudvollen med servering i helgene. Ellers i året finner du milevis med stier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er heller ikke lang. Her kan du benytte deg av Elverums flotte tursti langs elven eller gå inn på museet som har aktiviteter for liten og stor gjennom hele året. Det er flere barnehager i nærheten og det er kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger bare ca. 700 meter fra eiendommen.

Parkering

På egen gårdsplass. Mulighet for carport. (Kan settes opp med enkel melding - ref. Byggesaksavd / Elverum Kommune)

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 797.9 m²

Eiendommen har omkransende plenareal med solrike uteplass med utgang fra kjøkken og stue.

Inngangspartiet er overbygget med moderne spilevegg beskyttende for vær og vind. Det er avsatt plass til fremtidig carport, ellers flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Av matrikkelrapport levert av kommunen fremgår det at eneboligen ble tatt i bruk 15.06.1968 og at det er registrert endret bygningsdata 20.03.2024. Det er videre registrert tilbygg tatt i bruk 15.12.1975, ca. 25 kvm.

Det foreligger byggetillatelse for rehabilitering samt til- og påbygg enebolig - Olaf Aakranns veg 25. Byggetillatelsen omfatter Riving av eksisterende tilbygg og gjenfylling av kjeller samt rehabilitering og til- og påbygg enebolig iht søknad med vedlegg mottatt 30.10.2023 og 15.03.2024, herunder revidert situasjonsplan datert 03.11.2023 og tegninger datert 10.10.2023. Vedlagt i salgsoppgave.

Innhold

1.etg: Tiltent planløsning: Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod

2.etg: Tiltent planløsning: Trapperom, soverom, loftstue

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 m² Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod

2. etasje

BRA-i: 45 m² Trapperom, soverom, oppholdsrom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 196 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Kjelleretasjen har gulvareal på 20 m² med utvendig adkomst.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m2. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget

inngangsparti med ca 4 m2.

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

For å ivareta personsikkerheten må terrassedøren sikres inntil terrasse og rekkverk er etablert.

Konsekvens/ tiltak

• Andre tiltak:

Terrassedør ved stue bør sikres midlertidig, og rekkverk må monteres så snart terrassen er etablert for å ivareta personsikkerheten og hindre fallulykker. Kostnadsestimat for å etablere ordinære terrasser tilknyttet stue og kjøkken, samt terrengtrapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater ikke etablert.

Konsekvens/ tiltak

• Tiltak:

Kostnadsestimat for å ferdigstille boligens overflater med ordinært parkettgulv. Vegger og himlinger med malte plater. Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Innkledd pipevange mot delevegg til baderom, synlig del av påforing med Lecablokk. Tilstøtende baderomsvegg er utført med bindingsverk og Litex-plater. Røykgasskanalen har en utradisjonell dimensjon. Den kontrollerte delen av sotlukekammeret og røykgasskanalen fremstår med generelt liten slitasjegrad alder tatt i betraktning. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/

strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/ gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Konsekvens/ tiltak

• Andre tiltak:

Utradisjonell dimensjon på røykgasskanalen kan medføre utfordringer ved eventuell fremtidig rehabilitering av skorsteinen med standard pipeforingsprodukter. Avvik fra forskriftens krav om at fire sider av skorsteinen skal være tilgjengelig for visuell kontroll bør avklares med det kommunale feiervesenet, for å unngå risiko for skjulte skader eller mangler som kan påvirke brannsikkerheten. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg. Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Det er påvist synlige fukt/ råteskader i treverk i underetg./ kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Innredninger av organisk materiale har lokale råteskader. Årsaken vurderes å være mangelfull ventilasjon og fuktopptrekk via gulvstøp. Det påviste omfanget anses som begrenset, sett i lys av innredningenes alder og kjellerens tiltenkte funksjon. Konsekvens/ tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det anbefales å fjerne innredninger av organisk materiale

for å hindre videre utvikling av fuktrelaterte følgeskader som kan påvirke boligens innemiljø negativt. Kostnadsestimatet gjelder kun for fjerning av organiske innredninger. Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

• Ingen ventilering utover åpning av vindu. Boligen har ikke vært i ordinær bruk siden renovering og etablering av tilbygg. Det er ikke registrert følgeskader som kan knyttes til mangelfull ventilasjon i de etablerte konstruksjonene. Planlagt utførelse av boligventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger. Konsekvens/ tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

• Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Aktive lufterutiner må påberegnes må påregnes ved ordinær brukssituasjon. Omfang etter brukerrelatert fukttilskudd og temperaturforhold. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Det er ikke kjent om det foreligger krav om boligventilasjon etter TEK17 forbundet med byggetillatelsen. Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja Ingen brannslukningsapparat. Ingen røykvarslere. Boligen var ikke bebodd ved befaringen. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja. Ingen monterte røykvarslere.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverkssikring ved murkant mangler, krav 90 cm over terrengnivå. Murkonstruksjon med diverse skader.

Konsekvens/ tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/ utbedres.

Rekkverk må etableres langs murkanter.

Utbedringsbehov ved murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkken ikke etablert.

Konsekvens/ tiltak

- Tiltak:
- Kostnadsestimat for etablering av kjøkken med integrerte hvitevarer etter dagens standard for nybygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ikke montert.

Konsekvens/ tiltak

- Andre tiltak:
- Kostnadsestimat for etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater.

WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner.

Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/ tiltak

- Andre tiltak:
- Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstillende dagens byggeforskrifter.

Kostnadsestimat for ferdigstillelse av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater.

WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner.

Ventilasjon ikke etablert.

Konsekvens/ tiltak

- Andre tiltak:
- Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstillende dagens byggeforskrifter.

Kostnadsestimat for ferdigstillelse av baderommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider på vegger og himling. Vann- og elektroinstallasjoner ikke montert.

Konsekvens/ tiltak

- Andre tiltak:
- Kostnadsestimat for ferdigstillelse av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pappfolie på takoverbygg ved inngangsparti har enkelte buler og limslipp fra underlaget. Tekkeduk har eksponert klebesone ved deler av oppbrettet mot gesims.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det er avvik:

Nedløp med utkast til terreng. Mangelfull innfesting av nedløp ved hjørnet mot nordøst.

Nedløp/ utkast ved gavl mot syd er plassert for nært terreng. Nedløpene må justeres i henhold til nytt terrengnivå i forbindelse med ferdigstillelse av gårdsplass. Utett gjæring ved beslag over gesimshjørne mot nordøst. Gesimsbeslag har enkelte deformasjoner og lokalt omfang med ufagmessig utførelse.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister. Provisorisk ytterdør til kjeller med skjevheter og fuktrelaterte skader (TG 3).

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonene har skjevheter.
- Murkonstruksjon med diverse skader. Trappeløp uten rekkverk/ handløper.

Innvendig > Etasjeskille/ gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokalt område av Siporex-dekket har noe bevegelse ved belastning. Siporex-elementene med lokale skader som er synlige fra kjellerrom. Påvist omfang vurderes til ikke å medføre byggt teknisk forringelse av betydning. Ingen målinger av høydeavvik siden ferdige overflater ikke er etablert.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller. Lokale avskallinger i Siporex-dekket. Det påviste omfanget vurderes uten bygningsteknisk forringelse av betydning.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er avvik:
- Trappen vurderes som provisorisk i forbindelse med byggeprosessen. Inntrinn med skjevheter og diverse knirk.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen innvendige karmen/ terskel eller dørblad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen etablerte tappepunkter. Trykktest og lekkasjesøk ikke utført.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen var uten vanntrykk ved befaringen. Alle vannlåser var tørre, ingen registret lukt som kan settes i sammenheng med evt. feil på etablerte avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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 El-anlegget er ikke ferdigstilt. Gjenstående arbeid med montering av sikringer, kontakter, brytere osv. Trekkerør og veggbokser fremstår som tilnærmet ferdigstilt.
El-skap montert i bod 1.etasje. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av elektriskanlegg i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Krypkjeller og etablert kjeller med lokale følgeskader som kan settes i sammenheng med fuktpåvirkning via terreng og grunne, begrenset omfang alder og konstruksjon tatt i betraktning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre murflater med noe saltutslag. ingen registrerte sprekker eller øvrige feil/ mangler av betydning.
Eksponert isopor utenfor grunnmur ved tilbygg, terreng tilknyttet gårsplass er ikke ferdigstilt. Eksponert isopor vil forringes hvis denne utsettes for sollys. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Deler av takvann ført til terreng med fall mot grunn/ ringmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Bolig med avstengt vann ved befaringen. Vanntrykk og kapasitet, samt avløpets funksjon ikke kontrollert ved befaringen. Bunn- og stikkledning for avløp sannsynlig med sement- og soilrør hvis byggeåret legges til grunn. Anlegget er 57 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Hvitevarer: Det er ikke satt inn hvitevarer i boligen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand
Takstmann: Byggtakst Elverum AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte
Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag. Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025. Terrasser ikke etablert. Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

Øvrig informasjon
Adresse
Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM

Gnr. 31, bnr. 583
i Elverum kommune.

Selger
Elisabeth Ween Møller

Energimerke
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er

eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er lagt gulvvarme i begge baderom samt vaskerom i 1.etasje. Montert varmepumpe i stuedel. Mulighet for ildsted (rehabilitert pipe godkjent av Feiervesenet, Elverum Kommune ifbm. rehabiliteringen)

Regulerings og arealplaner
Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2018006
Navn Kommunedelplan for Elverum byområde
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.08.2019
Bestemmelser - https:// www.arealplaner.no/ 3420/ dokumenter/ 1337/ Bestemmelser byomr%c3%a5det vedtatt 28.08.2019.pdf
Delarealer

Delareal: 798 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Id 18
Navn Grønlia t.o.m. Silkoset
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 05.12.1966
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2269/Best000018.pdf>
- <https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/2271/Bestemmelserbyomr%c3%a5det.pdf>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3420/31/583:
16.10.2025 - Dokumentnr: 1244126 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

06.12.1969 - Dokumentnr: 6050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3420 Gnr:31 Bnr:474

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271858 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0427 Gnr:31 Bnr:583

07.07.1970 - Dokumentnr: 3100 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3420 Gnr:31 Bnr:591
Rett til Silkosfeltet friareal nr. I med 1/12 del i henhold til festekontrakten §8d

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendom med adkomst fra privat vei tilknyttet kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/ m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/ m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført

løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 55 000
Tilrettelegging: kr 16 000
Markedspakke: kr 23 000
Oppgjørshonorar: kr 7 750

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen samt kopi av tinglyste dokumenter.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OLAF AAKRANNS VEG 25

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Lillestrøm

Oppdragsnr.

04260025

Selger 1 navn

Elisabeth Ween Møller

Gateadresse

Olaf Aakranns veg 25

Poststed

ELVERUM

Postnr

2414

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EWM

1

Document reference: 04260025

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Under rehabilitering, ikke ferdigstilt

Arbeid utført av

Adam Rochen AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rørøpplegg, sluk og membran skiftet.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemeldt iht Byggesøknad, Elverum Kommune
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rørøpplegget er skiftet

Arbeid utført av

YCAmundrud AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Henviser til tilstandsrapporten ved el-anlegg. Henviser til Elverum Kommune vedr godkjent sanering av oljetank.

Arbeid utført av

Løten Elektro AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EWM

2

Document reference: 04260025

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabilitert takkonstruksjon, etterisolert med ny kledning og nye vinduer.

Arbeid utført av

Byggmester Sebastian Møller AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tilbygg ihht Byggesøknad

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent Byggesøknad i Elverum Kommune

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest og brukstillatelse. Pålegg om takstige fra Feiervesenet.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mangler Ferdigattest og Brukstillatelse

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Henviser til tilstandsrapport.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Felles privat veiadkomst for flere boligeiendommer tilknyttet kommunal vei. Det er utarbeidet kostnadsnøkkel for fordeling av brøyte- og vedlikeholdskostnader.

Document reference: 04260025

Initialer selger: EWM

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: EWM

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Ween Møller	080774ce9407bb22a757 49952a3712afb8ac9859	26.01.2026 19:45:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260025

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM
ELVERUM kommune
gnr. 31, bnr. 583

Markedsverdi
5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 Rapportdato: 25.09.2025 Oppdragsnr.: 20243-2407 Referansenummer: KE3977
Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS Sertifisert Takstingenør: Knut Roger Furuseth



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no). Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 583
3420 ELVERUM

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtekking. Gesimser med plastisolbelagte metallbeslag. Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025. Terrasser ikke etablert. Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Ingen innvendige karmer/terskel eller dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Sisterne for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2
Baderom under oppføring. Gulv med fliser, dusjsone med mosaikk-fliser. Ferdigstilte vegger med fliser. Opplegg for servant, veggmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for mekanisk punktavtrekk, avtrekkskanal ført via gang og soverom til yttervegg ved inngangsparti. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk, membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Vaskerom
Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el-installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert.

Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskasse med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringsskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

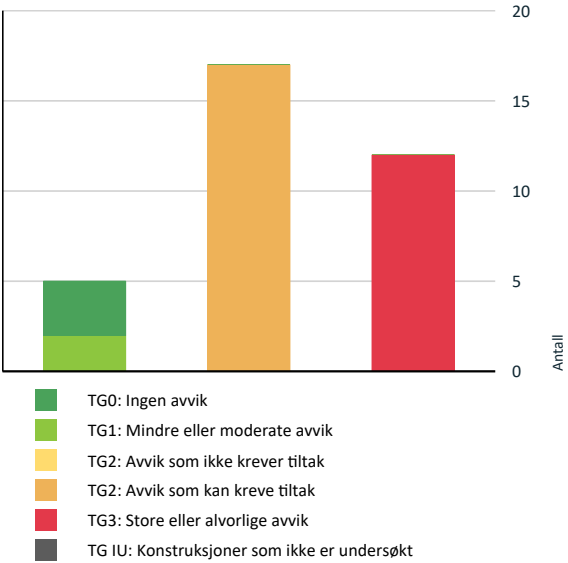
[Gå til side](#)

Enebolig

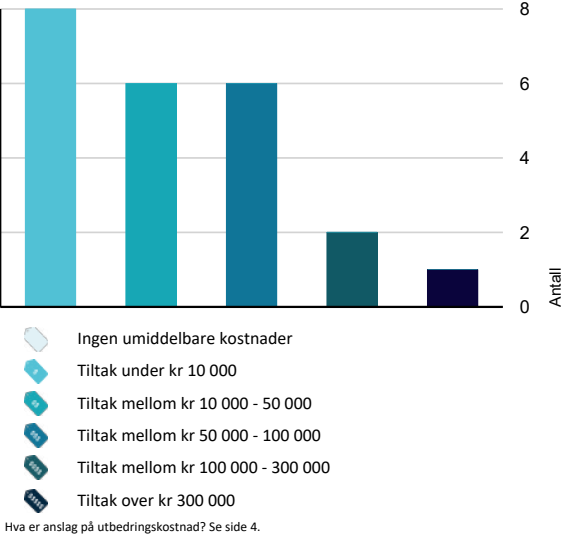
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler. Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1968		Kommentar Opplyst byggeår 1968
Anvendelse Boligformål		
Standard Pågående bygningsarbeider. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Pågående bygningsarbeider. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
Tilbygg / modernisering		
2024	Tilbygg	Tilbygg mot syd med 1. og 2.etasje, opprinnelig bygningsmasse med kjeller og 1.etasje/garasje er revet. Tilbygg under oppføring.
2024	Ombygging	Renovering med ny rominndeling, samt ny takkonstruksjon, etterisolering av vegger og nye fasader. 2 nye baderom. Opprinnelig bolig under renovering/oppgradering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert oppe fra taket. Tekking med pappfolie, tekking fra 2024. Undertak fremstår som utført med OSB-plater fra 2024, ukjent vedr sekundærtেকking. Gesimsr med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappfolie på takoverbygg ved inngangsparti har enkelte buler og limslipp fra underlaget. Tekkeduk har eksponert klebesone ved deler av oppbrettet mot gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anførte forhold vurderes uten teknisk forringelse av betydning.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Utvendige nedløp med utkast direkte til terreng. Gesims og vannbrett med plastisolbelagte metallbeslag.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det er avvik:

Nedløp med utkast til terreng. Mangelfull innfesting av nedløp ved hjørnet mot nordøst. Nedløp/utkast ved gavl mot syd er plassert for nært terreng. Nedløpene må justeres i henhold til nytt terrengnivå i forbindelse med ferdigstillelse av gårdsplass. Utett gjæring ved beslag over gesimshjørne mot nordøst. Gesimsbeslag har enkelte deformasjoner og lokalt omfang med ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Nedløpene bør justeres og festes korrekt, og beslagene utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Utette gjæringer og deformasjoner i beslag må utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger oppført med Siporex. Siporex-vegger med innvendig og utvendige påforinger isolert med mineralull. Tilbygg med isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende dobbeltfalsede kledningsbord. Fasader med luftet utførelse, nedre luftespalte med musebånd. Overflatebehandlinger fra 2024 og 2025.

Tilstandsrapport



Påforde siporex-vegger ved opprinnelig bolig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakskonstruksjoner uten loftsrom. Luftespalte etablert over vindspærreduk og taktro. Konstruksjon isolert med innblåst mineralull.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Malte omrammingsbord. Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstillelse av utforinger og innvendig listverk ved vindusmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Provisorisk ytterdør av eldre dato. 2-fløyet terrassedør ved kjøkken, stue med skyvedør. Terrassedører med isolerglass montert 2024. Ytterdør til kjeller med enkel tredør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjenstående arbeid med utforinger og karmlister. Provisorisk ytterdør til kjeller med skjevheter og fuktrelaterte skader (TG 3).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ny ytterdør, samt ferdigstillelse av utforinger og innvendig listverk ved dørsmyg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser ikke etablert. Overbygget inngangsparti. Fundamentering på betongsøyler. Gulvflate med Cu-impregnerte terrassebord. Provisorisk terrengtrapp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

For å ivareta personsikkerheten må terrassedøren sikres inntil terrasse og rekkverk er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør ved stue bør sikres midlertidig, og rekkverk må monteres så snart terrassen er etablert for å ivareta personsikkerheten og hindre fallulykker. Kostnadsestimat for å etablere ordinære terrasser tilknyttet stue og kjøkken, samt terrengtrapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trappeløp til kjeller. Betongtrapp fra byggeåret. Trapp uten rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Murkonstruksjon med diverse skader. Trappeløp uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Trapp uten rekkverk/håndløper, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk eller håndløper monteres.



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Med unntak av badetrom er ingen overflater er ferdigstilt. Gulvflater med Siporex og grovstøp. Vegger med åpent bindingsverk. Himlinger med ubehandlede gipsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for å ferdigstille boligens overflater med ordinært parkettgulv. Vegger og himlinger med malte plater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig bygning med Siporex-dekke over kjeller/krypkjeller. Tilbygg med støpt plate på mark. Etasjeskille mot 2. etasje med trebjelkelag, midtbæring med metalldragere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt område av Siporex-dekket har noe bevegelse ved belastning. Siporex-elementene med lokale skader som er synlige fra kjellerrom. Påvist omfang vurderes til ikke å medføre byggt teknisk forringelse av betydning. Ingen målinger av høydeavvik siden ferdige overflater ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bevegelse i Siporex-elementet kan skyldes setningsavvik/bevegelser i underliggende lettvegg i kjeller. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for ytterligere bevegelser eller skader i dekket over tid. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Enebolig med 1. og 2.etasje. Opprinnelig del av boligen med kjeller/krypkjeller fra 1968. Tilbygg med støpt plate på mark, ukjent vedrørende evt radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Kostnadsestimat kun for radonmåling med sporfilm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret 1968. Synlige vanger i 1.etasje med eldre pussbehandling. Helbeslått pipe over tak. Sotluke i stue. Innkledd pipevange/krage mot badetrom utført med Leca. Ingen etablerte ildsteder. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Innkledd pipevange mot delevvegg til badetrom, synlig del av påforing med Lecablokk. Tilstøtende baderomsvegg er utført med bindingsverk og Litex-plater. Røykgasskanalen har en utradisjonell dimensjon. Den kontrollerte delen av sotlukekammeret og røykgasskanalen fremstår med generelt liten slitasje grad alder tatt i betraktning. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utradisjonell dimensjon på røykgasskanalen kan medføre utfordringer ved eventuell fremtidig rehabilitering av skorsteinen med standard pipeforingsprodukter. Avvik fra forskriftens krav om at fire sider av skorsteinen skal være tilgjengelig for visuell kontroll bør avklares med det kommunale feiervesenet, for å unngå risiko for skjulte skader eller mangler som kan påvirke brann sikkerheten. Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brann sikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerbod med utvendig adkomst. Kjellerlokaler innredet med 2 stk boder uten målbart bruksareal grunnet lave himlingshøyder. Etablert gulv med støpt plate og sand. Vegger med betong. Delevvegg i Lecablokk. Himling med Siporex-dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innredninger av organisk materiale har lokale råteskader. Årsaken vurderes å være mangelfull ventilasjon og fuktopptrekk via gulvstøp. Det påviste omfanget anses som begrenset, sett i lys av innredningenes alder og kjellerens tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Det anbefales å fjerne innredninger av organisk materiale for å hindre videre utvikling av fuktrelaterte følgeskader som kan påvirke boligens innemiljø negativt. Kostnadsestimatet gjelder kun for fjerning av organiske innredninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Kypkjeller under deler av opprinnelig bygning. Adkomst via åpning i ringmur fra kjeller. Grunne med stedlige jordmasser av høy sandsortering. Lufting via ventil i ringmur, samt via kjeller med utett inngangsdør.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i kypkjeller.
- Lokale avskallinger i Siporex-dekket. Det påviste omfanget vurderes uten bygningsteknisk forringelse av betydning.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av kypkjelleren for å avdekke eventuelle endringer eller forverring av skader. Tiltak mot skadedyr bør vurderes, da slike miljøer ofte har økt risiko for angrep. Det må påregnes et fuktmiljø i kypkjelleren, og det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere skader kan oppstå over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Provisorisk byggetrapp mellom 1.og 2.etasje. Opplegg for rettløpet trapp med handløpere på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler handløper på vegg i trappeløpet.
 - Det er avvik:

Trappen vurderes som provisorisk i forbindelse med byggeprosessen. Inntrinn med skjevheter og diverse knirk.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Kostnadsestimat for etableringa av ordinær tretrapp med lukkede opptrinn og handløpere på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Ingen innvendige karmen/terskel eller dørblad.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Kostnadsestimat for montering av komplette dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Hovedbaderom med åpen løsning mot vaskerom. Ferdigstilte overflater med fliser på gulv og vegger. Gulvet har mosaikkfliser i dusjhjørnet. Baderom med opplegg for dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Sisterne for vegghengt WC er etablert. Plassbygget skapnisje. Gulv med sluk i dusjhjørnet. Opplegg for mekanisk avtrekk via yttervegg. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Målt høydeforskjell mellom gulvflate mot terskel og topp slukrist ca 15 mm. membranavslutning mot dørterskel med mulighet for oppbrett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gjenstående arbeider i himling og deler av veggflater. WC-skål og armaturer ikke montert. Gjenstående arbeid av el-installasjoner. Ventilasjon ikke etablert.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Baderommets etablerte fuktsikring, samt fallforhold vurderes å tilfredsstille dagens byggeforskrifter. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av baderommet.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med åpen løsning mot hovedbaderom. Gulv med fliser. Vegger med opplegg for flissokkel og veggplater, veggflater ikke etablert. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon tilknyttet tilstøtende baderom med opplegg for mekanisk punktavtrekk. Oppvarming med gulvvarmekabler. Gulv med etablert fall til sluk. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående arbeider på vegger og himling. Vann- og elektro-installasjoner ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for ferdigstillelse av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er ikke ferdigstilt. Overflater har ikke vært utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Planlagt kjøkken med åpen løsning til stue. Opplegg for vann/avløp og el -installasjoner. Installasjoner og innredninger ikke etablert. Gjenstående arbeid av gulv- vegger og himlingsflater.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkken med integrerte hvitevarer etter dagens standard for nybygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator og avtrekkskanal er ikke montert.



Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat for etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bolig uten vanntrykk ved befaringen. Stoppekan plassert i krypkjeller. Vannfordeling til baderom, vaskerom og kjøkken med rør-i-rørsystem. Fordelerskap plassert på hovedbaderom og vaskerom. Overløp fra fordelingskap på vaskerom ført til gulv med sluk. Overløp fra fordelerskap på baderom med ukjent utførelse. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen etablerte tappepunkter. Trykktest og lekkasjesøk ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC og PP-plast. installasjoner fra 2024 og 2025. Ukjent utførelse av evt. lufting av kloakk. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var uten vanntrykk ved befaringen. Alle vannlåser var tørre, ingen registret lukt som kan settes i sammenheng med evt. feil på etablerte avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Enebolig oppført 1968, tilbygg fra 2024. Opplegg for mekanisk avtrekk på baderom. Øvrige rom med lufting via åpen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Boligen har ikke vært i ordinær bruk siden renovering og etablering av tilbygg. Det er ikke registrert følgeskader som kan knyttes til mangelfull ventilasjon i de etablerte konstruksjonene. Planlagt utførelse av boligventilasjonen vurderes som mangelfull etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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

Aktive lufterutiner må påregnes må påregnes ved ordinær brukssituasjon. Omfang etter brukerrelatert fukttilskudd og temperaturforhold. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Det er ikke kjent om det foreligger krav om boligventilasjon etter TEK17 forbundet med byggetillatelsen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Provisorisk byggestrømskasse med privat måler plassert i gang 1.etasje. Etablert el-anlegg med skjulte installasjoner. Sikringssskap plassert i bod 1.etasje. Sikringer ikke montert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
2024 Anlegg som helhet vurdert fra 2024. El-anlegg ikke ferdigstilt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Nye installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet. Samsvarserklæringer ved ferdigstillelse må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
El-anlegg ikke ferdigstilt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent El-anlegg ikke ferdigstilt.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nye el-installasjoner er ikke tilkoblet strømmettet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Ukjent
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 El-anlegget er ikke ferdigstilt. Gjenstående arbeid med montering av sikringer, kontakter, brytere osv. Trekkerør og veggbokser fremstår som tilnærmet ferdigstilt. El-skap montert i bod 1.etasje. Kostnadsestimat for ferdigstillelse av elektriskanlegg i boligen.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Enebolig med 1. og 2.etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen brannslukningsapparat. Ingen røykvarslere. boligen var ikke bebodd ved befaringen.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen monterte røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Ingen monterte røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

byggegrunn med stedlige jordmasser med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrep uten etablert drenering. Takvann ført direkte til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Krypkjeller og etablert kjeller med lokale følgeskader som kan settes i sammenheng med fuktpåvirkning via terreng og grunne, begrenset omfang alder og konstruksjon tatt i betraktning. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke tilfredsstillende fall på terrenget fra grunn- og ringmur. Deler av terrenget mot nord og øst vil kunne gi økt vanntrykk mot grunn - og ringmur. Terrenget er lavere og faller mot muren. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Anbefaling å lede takvann via drenerør til lavereliggende terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunn/ringmur opprinnelig del med plasstøpt betong. Grunnmur ved tilbygg fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurelementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Tilbygg med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Ukjent vedr radonsperre. Begrenset besiktigelse grunnet kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre murflater med noe saltutslag. ingen registrerte sprekker eller øvrige feil/mangler av betydning. Eksponert isopor utenfor grunnmur ved tilbygg, terreng tilknyttet gårs plass er ikke ferdigstilt. Eksponert isopor vil forringes hvis denne utsettes for sollys. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tildekking av eksponert EPS-plater bør utføres for å hindre forringelse som følge av sollys og værpåkjenninger. Videre bør terreng rundt gårdsplass ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av grunnmuren og fundamentene, og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.



TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong ved utvendig kjellernedgang. Uten rekkverkssikring ved terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverkssikring ved murkant mangler, krav 90 cm over terrengnivå. Murkonstruksjon med diverse skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må etableres langs murkanter. Utbedringsbehov ved murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Vestvendt svakt hellende tomt med etablerte flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av takvann ført til terreng med fall mot grunn/ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendom tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Synlig del av inntaksledning via grunne i krypkjeller med PE-slange. Tidligere salgsopplysninger opplyser om vann- og bunnledninger fra byggeåret 1968. Nyere vertikalt PP-rør i krypkjeller med stakeluke. Utvendige vann- og avløpsledninger fra opprinnelig byggeår. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Bolig med avstengt vann ved befaringen. Vanntrykk og kapasitet, samt avløpets funksjon ikke kontrollert ved befaringen. Bunn- og stikkledning for avløp sannsynlig med sement- og soilrør hvis byggeåret legges til grunn. Anlegget er 57 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk bygghetjblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Kontor, Entré, Gang, 5 Soverom, Bod, Trapperom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk nær Elverum sentrum. Det er omsatt flere eiendommer i området det siste året, men salgssummene er noe sprikende. Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Denne boligen burde være attraktiv både på grunn av beliggenheten. Gjenstående utomhusarbeider.
Det oppnås fortsatt gode priser i markedet.
Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Bureiservegen 25 ,2407 ELVERUM 199 m² 2006 4 sov	10-09-2025	6 490 000	7 200 000		7 200 000	35 294	
2 Fjeldsetvegen 11A ,2414 ELVERUM 154 m² 1997 4 sov	18-09-2025	4 200 000	3 975 000		3 975 000	27 797	
3 Solvegen 10 ,2414 ELVERUM 140 m² 1958 4 sov	04-10-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	27 244	
4 Chr. Michelsens veg 7A ,2414 ELVERUM 145 m² 1973 3 sov	09-02-2025	3 690 000	3 500 000		3 500 000	23 026	
5 Mikkjel Fønhus veg 1 ,2407 ELVERUM 175 m² 1983 4 sov	10-02-2025	3 790 000	3 500 000		3 500 000	18 421	
6 Johan Nygaardsvolds veg 9 ,2414 ELVERUM 168 m² 1972 4 sov	22-08-2024	3 950 000	4 180 000		4 180 000	17 863	
7 Mastmovegen 32 ,2414 ELVERUM 175 m² 1972 3 sov	15-10-2024	3 550 000	3 200 000		3 200 000	17 486	
8 Mastmovegen 5 ,2414 ELVERUM 150 m² 1972 4 sov	18-12-2024	2 750 000	2 720 000		2 720 000	16 386	

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	10 200
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	8 400
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 200
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
Veivedlikehold (stipulert) Snøbrøyting (stipulert)	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
2 bad	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomtverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
---	-----	-----------

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

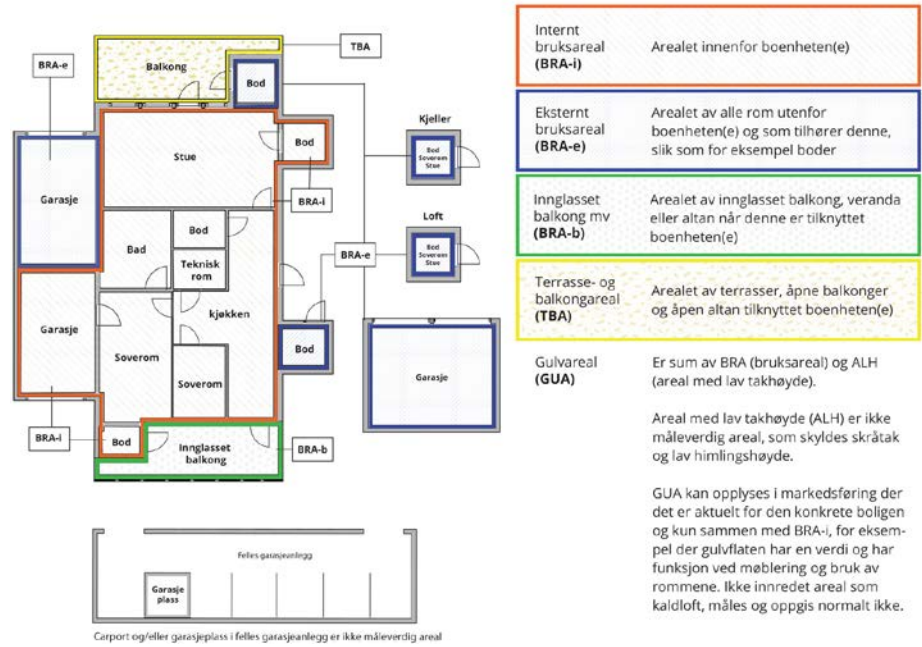
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	131			131	4		131
2.Etasje	45			45			45
Kjeller						20	20
SUM	176				4	20	196
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, kontor, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
2.Etasje	Trapperom, soverom, oppholdsrom		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m2. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti med ca 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med tiltenkt bruk. Rominndelinger med åpent bindingsverk. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

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
Kommentar: Oppføring av tilbygg og opprinnelig bolig under renovering ved befaringen. Arbeidene er ikke ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	3

Kommentar

Enebolig med 1-2 etasje og kjeller/krypkjeller. Støpt plate på mark ved tilbygg mot syd. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Kjeller med utvendig adkomst. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti.

Arealvurderinger ut fra ferdigstilt bolig. Bolig med fullt bruksareal for 1. og 2.etasje. Kjellerrom uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m), gulvareal ved støpt gulv ca 20 m2. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kjeller og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Sekundært bruksareal for bod i 1.etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Bjørn Kjellberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	583		0	797.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Olaf Aakranns veg 25							
Hjemmelshaver Møller Elisabeth Ween							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde, ca 2 km sydøst for Elverum sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei som er tilknyttet offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Regulert til boliger.
Underlagt reguleringsplan for Grønlia t.o.m. Silkoset fra 1966, planid 18.
Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten
Tilnærmet flat tomt, enkelte kuperte partier. Tomten er ikke ferdigstilt etter tilbygg og rehabiliteringer.

Tinglyste/andre forhold
Tilbygg under oppføring, opprinnelig bolig under renovering/oppgradering. Arealvurderinger for P-rom/S-rom ut fra ferdigstilt bolig.

Bygget fremstår bygget med grunnmur beliggende i tomtegrensen mot nabo i nordøst. Byggelivet for ytterveggen ligger da inne på naboeiendommen.

Brøytetekstnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025	Egenerklæring fra rekvirent datert 17.10.2025. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	17.10.2025	
3	17.10.2025	
4	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE3977>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidssus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ELVERUM KOMMUNE

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM

Telefon: 62 43 30 00

E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
03.10.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Olaf Aakranns veg 25, 2414 ELVERUM								

Informasjon om ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ELVERUM KOMMUNE

Ac Rosenberg AS
Kloppafjellet 1B

1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Byggesak

Vår dato: 20.03.2024
Vår referanse: 2023005857-15
Arkiv: 23/5857/31/583
Deres dato: 14.03.2024
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Harald Brodahl

Byggetillatelse for rehabilitering samt til- og påbygg enebolig - Olaf Aakranns veg 25

Tiltakshaver Elisabeth Ween Møller Olaf Aakranns Veg 25 2414 ELVERUM	Tillatelse til tiltak for
	Eiendom/byggested/planID/plannavn Olaf Aakranns veg 25/Silkosfeltet/plan nr 18
	Gnr/Bnr 31/ 583

Vedtak/tillatelse

Søknad om tillatelse til tiltak med krav om ansvarlig foretak i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Tillatelsen omfatter

Riving av eksisterende tilbygg og gjenfylling av kjeller samt rehabilitering og til- og påbygg enebolig iht søknad med vedlegg mottatt 30.10.2023 og 15.03.2024, herunder revidert situasjonsplan datert 03.11.2023 og tegninger datert 10.10.2023

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett for følgende ansvarsområder:

Ansvar	Tiltaksklasse	Navn	Beskrivelse
SØK	1	Ac Rosenberg AS	Tiltaket
PRO	1	Ac Rosenberg AS	Arkitektur, utarbeidelse av tegninger
PRO	1	Amundrud VVS AS	Innvendig sanitær
UTF	1	Amundrud VVS AS	Innvendig sanitær
UTF	1	Byggmester Sebastian Møller AS	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
UAVH. KONTR.	1	*Foretak ikke bestemt, se merknad 2	Våtrom

Merknader

- Ansvarlig søker er ansvarlig for at de med ansvarsrett i tiltaket, orienteres om dette vedtak.
- *: Foretak for uavhengig kontroll våtrom er ikke bestemt, men skal foreligge senest ved oppstart av gjeldende arbeid jf Plan- og bygningslovens §23-3 annet ledd.
- Garasje/carport trekkes ut av søknaden jf komplettering i byggesaken mottatt 19.03.2024. Dette pga utnyttning av eiendommen.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest etter 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21 - 9.

Telefon	Adresse	Internett	E-post	Bank: 1822.85.4001
62433000	PB.403, 2418 Elverum	www.elverum.kommune.no	postmottak@elverum.kommune.no	Skatt: 6345.0604277

5.

Ønskes bistand ved utstikking, kan det tas kontakt med Elverum kommune v/ enhet geodata. Ved søknad om ferdigattest skal det leveres koordinater (KOF eller SOSI format) på utstikking, kontrollmåling ferdig bygg og avvikstabel mellom disse.
6.

Tiltaket må utføres på en slik måte at det ikke strider med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
7.

Kommunen kan til enhver tid føre tilsyn iht pbl. kap. 25.
8.

Tiltaket må ikke brukes før ferdigattest/brukstillatelse er gitt, jf. pbl.§ 21 - 10. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse påløper det et gebyr jf. betalingsregulativet. Ferdigattest belastes ikke med gebyr siden dette inngår i byggesaksgebyret.
9.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
10.

Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretaes og er eiers ansvar å opprettholde.
11.

Gebyrer (faktura vil bli ettersendt).

Bruksareal (BRA NS 3940)	H01 = 131
m²	H02 = 43
Byggesaksgebyr kr.	17 735,-

Klageadgang:
Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.

Administrativt vedtak

Delegerte byggesaker	118/24
----------------------	--------

Med hilsen

Harald Brodahl
avdelingsingeniør enhet byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten underskrift

Kopi til:

Elisabeth Ween Møller	Olaf Aakranns Veg 25	2414	ELVERUM
Roar Hammer	Olaf Aakranns Veg 27	2414	ELVERUM

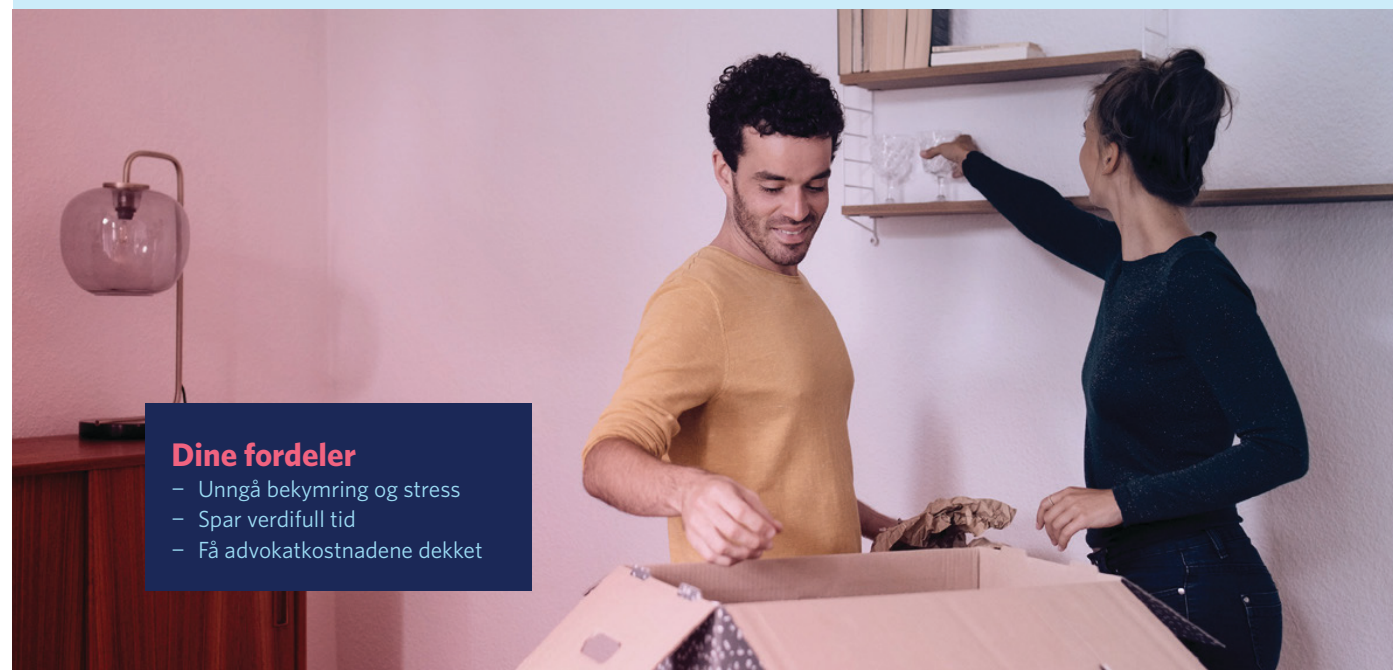
Mottakere:

Ac Rosenberg AS	Kloppafjellet 1B	1634	GAMLE FREDRIKSTAD
-----------------	------------------	------	----------------------



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema



Solveig Granlund
solveig.granlund@emera.no
951 51 983

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING