





Velkommen til

Holbergs veg 30, 2407 Elverum

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Holbergs veg 30,
2407 Elverum

Arkitekttegnet enebolig med fin beliggenhet | Inntilbygget garasje | Eiertomt på 944 m²

Velkommen til Holbergs veg 30! Arkitekttegnet enebolig over ett plan med kjeller. Boligen har fire soverom, inntilbygget garasje og en pent opparbeidet tomt.

Eiendommen har en rolig og barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til både Hanstad skole og barnehage. Hovedetasjen har en lys og innbydende stue med god plass til spisebord, delvis åpent kjøkken, bad og toalettrom. Soverommene er samlet i samme etasje, mens kjelleren byr på en romslig gang og rikelig med lagringsplass i boder.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Espen Hansen
eiendomsmegler
Tlf: 900 13 059
E-post: espen.hansen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 550 000
Omkostninger	kr	89 840
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 639 840

BRA Total/BRA-i	256/227 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1979
Energikarakter	E, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 531, ideell andel 1/1
i Elverum kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Hanstad i Elverum kommune, omtrent to og en halv kilometer sør for Elverum sentrum. Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og rolige villaveier med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og familievennlig oppvekstmiljø. Fra eiendommen er det en kort spasertur til lekeområder og lokale ball-løkker, blant annet ved Pershagen og Amalie Skrams veg.

Beliggenheten gjør hverdagslogistikken enkel og oversiktlig med gangavstand til både skole og barnehage. Hanstad skole ligger innenfor en kort gåtur, og i nærområdet finner du også Hakkebakkeskogen naturbarnehage og Solkroken barnehage. For de eldre barna er det enkel reisevei med sykkel eller buss til Elverum ungdomsskole og Elverum videregående skole. Dagligvarehandelen gjøres lokalt med både Kiwi og Rema 1000 på Hanstad en kort spasertur unna. Ønsker du et større utvalg av butikker, apotek og spisesteder, ligger Kremmertorget kjøpesenter og Elverum sentrum en kort kjøretur unna.

Nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv med nærhet til skog og mark. Turområdene i Svartholtet byr på et omfattende nettverk av stier, trimløyper og oppkjørte skiløyper gjennom vintersesongen. For idrettsaktiviteter og arrangementer ligger Terningen Arena en kort kjøretur unna, med flerbrukshaller, treningssenter og klatrevegg. Det er også fine turmuligheter langs Glomma og rundt Prestøya. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass i Amalie Skrams veg en kort spasertur unna boligen, med gode forbindelser inn mot sentrum og Elverum stasjon.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort veg til nærmeste bussholdeplass hvor bybussen stopper. For øvrig buss- og togmuligheter må du til Elverum skysstasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 227 m²

BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 256 m²
TBA: 46 m²

Enebolig m/inntilbygget garasje
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 102 m² Gang, bod, uinnredet stue, kjellerrom, tre lagerrom og vaskerom

1. etasje
BRA-i: 125 m² Entré/gang, mellomgang, gang, fire soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken
BRA-e: 29 m² Garasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
44 m²

Lekestue
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 0 m² Lekestue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
2 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
4 m² i lekestuen

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue:
Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m²

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.10.2026.

Bygning:
Arkitekttegnet bolig oppført i 1979. Tilbygget med garasje i 1987. Tidligere carport ombygget til del av soverom og gang/entré, utført i 1987. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel, felt med liggende panel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk. Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjellerytterveggermurte lettklinkerblokker. Støpt gulv i kjeller, enkelte gulv er oppforet. Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Del med blindkjeller under entré/ gang og soverom/TV-stue med murt ringmur, uten adkomst eller mulighet for besiktigelse. Støpt pusset gulv og utforet kjellerytterveggpå soverom i kjeller. Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Tak:
Takflatene er tekket med takpanner. Undertak med pappsingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ny taktekking lagt i ca. 2013. Pulttakkonstruksjon og sperretakkonstruksjon. Delvis lukket og kledd takkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom. Overbygget takkonstruksjon over inngang, himling er kledd med panel. Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt for avtrekkskanaler, metall takrenner og nedløp, isbordbeslag, takstige og feieplattform.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller. Forblendet med murt teglstein i 1. etasje. Vedovn i kjellerrom. Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein, malt i 2021 ifølge tidligere tilstandsrapport. Peisovn i peisstue, montert i ca. 2016 ifølge tidligere tilstandsrapport. Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021 uten anmerkninger ifølge tidligere tilstandsrapport.

Vinduer:
Kjellervinduer med 3-lags isolerglass fra 1979 og kjellervinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med 3-lags isolerglass, med observert isolerglass fra 1978 og 1979. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985. Nyere vindu på ett soverom. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og

lysforhold.

Dører:
Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3-lags isolerglass. Montert kodelås, skiftet i 2025 utført av faglært. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2021 med adkomst til balkong fra soverom (montert i 2021 ifølge tidligere tilstandsrapport). Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1978 med adkomst til terrasse fra stue. Malte heltre innerdører.

Trapper/adkomst:
Utvendig beiset tretrapp ved inngang. Tretrapp med adkomst fra terrasseplatting til terrasse. Lakkert tretrapp til kjeller, montert rekkverk av treverk.

Balkong/terrasse:
Adkomst til åpen balkong fra soverom, understøttet på støpte pilarer, impregnerte gulvkonstruksjoner, impregnert gulv og beiset/malt rekkverk. Areal på ca. 6 m² ved soverom. Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplatting, fundamentert på trepilarer og støpte pilarer, impregnerte gulvkonstruksjoner, impregnert gulv og beiset/malt rekkverk. Areal på ca. 20 m² ved stue. Adkomst til nedre terrasseplatting fra terrasse med areal på ca. 13 m².

VVS-installasjoner:
Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller. Kobberrør med plastkappe. Avløpsledninger av PVC. Eldre varmtvannsbereder på 192 liter plassert på vaskerom i kjeller, fast tilkoblet.

Ventilasjon:
Ventilasjon gjennom vegg- og vindusventiler. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vaskerom har ventilasjon gjennom veggventil og tilluft gjennom små hull nederst i innerdør. Bad har takventil og naturlig avtrekk. Toalettrom har takventil, naturlig avtrekk og tilluftspalte.

Tekniske detaljer:
Boligen varmes i hovedsak opp med luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 og suppleres med vedfyring og elvarme. Enkelte panelovner er skiftet i 2024 (egeninnsats). Ifølge tidligere tilstandsrapport er rom med Eswa takvarme og gulvvarme defekt. Brannslukningsapparat fra 2020. Brann- og tyverialarm tilkoblet Homely. Innlagt fiber.

Lekestue:
Lekestue bygget på 1980-tallet (kilde: tidligere tilstandsrapport), standard fra byggeåret, generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Innvendig med vinylbelegg på trebjelkelag (antatt uisolert), malte plater på vegger og i himling, bindingsverk (antatt uisolert) og vindu med ettlags glass. Utvendig fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng, stående trekledning, saltak tekket med pappshingel (besiktiget fra bakkeplan), panelt ytterdør, overbygget takkonstruksjon understøttet med tresøyler og platting ved inngang.

Elektrisk anlegg:
El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer, montert på vegg i kjeller. Kursene er merket. Åpent ledningsnett. Montert strømmåler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og utformes slik at klatring forhindres jf. TEK17 § 12-15. Målt rekkverkshøyde er ca. 77 cm (minstehøyde er 100 cm). Skjevheter i levegg. Det er påvist råteskader i rekkverk og levegg. Skjevheter i terrasse og terrasseplatting. Det er ikke krav om

utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet rekkverk og levegg bør skiftes. Skjevheter i terrasse, terrasseplatting og levegg bør rettes opp for å sikre stabilitet og hindre ytterligere skader.

- Vaskerom kjeller | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater på vaskerom; rommet er ikke bygget som et komplett våtrom. Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering må det påses at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

- Andre VVS-installasjoner | Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mosegroing på taktekking. Enkelte bulker på taktekking. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på taksteinene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på taket og økt risiko for lekkasjer.

- Takkonstruksjon/Loft | Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Synlige spiker igjennom undertak. På grunn av mosegroing på taktekking under loftsluke ble ikke loft/takkonstruksjonen besiktiget. Er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige loftet. Spiker som går igjennom undertaket bør fjernes eller tettes forsvarlig for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Mose bør fjernes.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitringer. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom panel og vannbrett, ca. 5 mm, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og forvitring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og utformes slik at klatring forhindres jf. TEK17 § 12-15. Målt rekkverkshøyde er ca. 88 cm (minstehøyde er 100 cm). Løst rekkverk. Skjevheter i balkong. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Lokal utbedring må utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Andre utvendige forhold | Noe mosegroing på taktekking. Mose bør fjernes fra taktekkingen for å unngå opphopning av fukt og påfølgende risiko for skader på takmaterialet og redusert levetid på tekkingen.

- Overflater gulv | Knirk i gulv på ett soverom og i stue/spisestue. Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av knirk over tid.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm, med målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm i entré/gang. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

- Pipe/ildsteder | Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Større avstand til brennbart materiale må etableres. Rust på sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller er plassert på treverk. Fjerne brennbart materiale under vedovn.

- Rom under terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Påvist saltutslag på kjellerytterv egg (tidligere fuktproblematikk). Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten, og det krystalliserte saltet blir liggende igjen når vannet fordamper. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjellerytterv egg. Avskalinger i murpuss. Påvist innvendig dampsperre bak panel. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjellerytterv egger når mer enn halve vegghøyden er under terreng (NBI-anbefaling), da normal fuktgjennomgang hindres og fuktigheten blir stående i veggen. Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og saltutslag på kjellerytterv egg, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon og fuktsikring. Innvendig dampsperre bør vurderes fjernet i henhold til anbefalinger fra NBI, da dette kan hindre naturlig uttørking og øke risikoen for fuktskader og muggutvikling i veggen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, avskaling av murpuss, dårlig inneklima og mulig skade på konstruksjonen over tid.

- Krypkjeller | Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren, situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Andre innvendige forhold | Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Riss/sprekk i gulv. Spiker igjennom undertak. Svertesopp i undertak og fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, samt for å hindre videre utvikling av sopp og eventuelle fuktskader. Riss og sprekker i gulvet bør vurderes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risiko for fuktinntrengning. Spiker gjennom undertak bør kontrolleres og eventuelt fjernes eller tettes for å unngå vannlekkasjer og skade på takkonstruksjonen.

- Bad 1. etasje - Dokumentasjon | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 1. etasje - Overflater, vegger og himling | Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Ikke silikonforseglet i nedre platekant. Målt noe fuktutslag på våtromsplater; anbefaler ytterligere undersøkelser. Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket. Det er ikke silikonforseglet i nedre platekant, og det er målt noe fuktutslag på våtromsplater. Det anbefales å etterforsegle platekantene med silikon for å hindre fuktinntrengning, samt å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til fuktutslaget.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg svekker gulvets tetthet. Det er påvist sprekk i sveiseskjøt. Knirk i gulv. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Rørgjennomføringer i våtromsbelegg og sprekk i sveiseskjøt bør utbedres for å sikre gulvets tetthet og hindre fuktinntrengning, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Knirk i gulv bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre slitasje og ubehag ved bruk.

- Bad 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Eldre plastsluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre plastsluk, da slike sluk har begrenset levetid og økt risiko for lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Bad 1. etasje - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Bad 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Montert plast (fuktsperre) bak panel. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre feil utførelse av konstruksjonen, spesielt fjerning av plast (fuktsperre) bak panel i våtsonen. Konsekvensen av dagens løsning er at fukt kan fanges mellom plasten og våtromsplater, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, sopp og råte i konstruksjonen.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Mangler håndtak til skapdør. Slark i hengsel til skapdør. Håndtak bør monteres på skapdør for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet. Slark i hengsel bør utbedres for å unngå ytterligere skade på skapdør og sikre at døren fungerer som den skal.

- Toalettrom 1. etasje - Sanitærutstyr | Mangler spyleknapp til toalett. Spyleknapp til toalettet bør monteres for å sikre fullverdig funksjon og brukervennlighet. Manglende spyleknapp medfører at toalettet ikke kan benyttes som forutsatt, noe som gir redusert sanitærfunksjon.

- Toalettrom 1. etasje - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Irr på kobberrør. Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

- Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Drenering og fuktsikring av kjellerytterveggerhar svakheter, påvist med saltutslag i kjeller. Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten. Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Lokal utbedring må utføres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskerom kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

- Andre installasjoner | Innlagt fiber. Montert lamper i gang og kjøkken, utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Større avstand til brennbart materiale må etableres. Rust på sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller er plassert på treverk. Fjerne brennbart materiale under vedovn.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i inntilbygget garasje, samt på asfaltert innkjøring på egen tomt.

Standard
Arkitekttegnet enebolig over to plan med inntilbygget garasje, oppført i 1979 og tilbygget i 1987. Boligen har en funksjonell planløsning med alle primære oppholdsrom og fire soverom samlet i hovedetasjen, supplert med kjellerstue, vaskerom og rikelig med lagerplass i underetasjen. Standarden er preget av opprinnelige bygningsdeler og løpende oppgraderinger, herunder luft-til-luft-varmepumpe fra 2019, nyere ytterdør med kodelås fra 2024/2025, samt fornyede overflater.

Entréen har en hvitmalt ytterdør med glassfelt og kodelås, supplert av sidefelt i glass. Rommet har laminatgulv og panelte flater på vegger og i himling, med god plass til garderobemøbler og oppheng av yttertøy. Fra entréen er det videre forbindelse til gang og boligens øvrige rom.

Stuen har skrå himling og brede vindusflater som slipper inn dagslys og vender ut mot hagen. Rommet er utstyrt med en peisstue med åpen peis og brannmur av murt teglstein forblendet på elementpipe, malt i 2021, samt en peisovn montert i 2016. En luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 bidrar til jevn oppvarming. Fra stuen er det utgang via terrassedør til terrassen, og rommet ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret med mørke, glatte fronter, laminert benkeplate og kitchenboard over benken. Innredningen inneholder over- og underskap, skuffer, to rustfrie kummer med ettgreps blandebatteri, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med

avtrekk ut. Rommet har spiseplass ved vinduet og laminatgulv lagt i 2017/2018.

Badet i 1. etasje har våtromsbelegg på gulv fra 2016 og eldre våtromsplater på vegger som ble overflatebehandlet med våtromsmaling i 2025. Himlingen har malt panel. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett fra 2016, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer med panelovn, og det er naturlig avtrekk via takventil.

Separat toalettrom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv samt malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med toalett, servant, baderomsinnredning og ettgreps blandebatteri montert i 2022. Oppvarmingen skjer via panelovn, og ventilasjonen ivaretas av takventil og tilluftspalte.

Hovedetasjen har tre godkjente soverom. Hovedsoverommet har plassbygde garderobeskap langs veggen og direkte adkomst til balkong via terrassedør med isolerglass fra 2021. Ett annet soverom er noe mindre med blåmalte vegger og grått gulv. Rommet har plassbygde garderobeskap. Det tredje soverommet er lysmalt med plassbygd garderobeskap og panelovn montert på veggen. Det er etablert et soverom av to tidligere boder som i dag benyttes som kontor. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Kjelleren inneholder en kjellerstue med vedovn, fordelingsgang og et innredet rom med panelkledde vegger. Kjellerstuen er ikke godkjent til varig opphold iflg. byggetegninger. Rommene i underetasjen har et oppgraderingsbehov.

Vaskerommet i kjelleren har et oppgraderingsbehov. Rommet har epoxymalt betonggulv, malt murpuss på vegger og malte plater i himling. Det er utstyrt med sluk, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og en eldre, fast tilkoblet varmtvannsbereder på 192 liter. Ventilasjon skjer via veggventil og tilluft gjennom dør.

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon med rekkverk og trappeforbindelse videre ned til en nedre terrasseplatting. Hovedsoverommet har utgang til en åpen balkong understøttet på støpte pilarer.

Overflater:
Gulv: Høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Vegger: Panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Himling: Malt panel, folierte takessplater og panel.

Lagring:
Lagringsplass i kjeller bestående av bod og tre separate lagerrom. Inntilbygget uisolert garasje på 29 m² med støpt gulv, vippeport, lys og strøm, samt adkomst til takkonstruksjon/loft via luke. På tomten står også en uisolert lekestue på 4 m² gulvareal oppført på 1980-tallet.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers

egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré/gang, mellomgang, gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken og fire soverom.
Kjeller: Gang, vaskerom, soverom, kjellerrom, bod og tre lagerrom.

Boligen har en åpen balkong på 6 m² med utgang fra soverom, og en terrasse på 20 m² med utgang fra stue. Fra terrassen er det trappeforbindelse ned til en terrasseplatting på 13 m².

I tillegg er det oppført inntilbygget garasje på 29 m² og en lekestue på eiendommen. Garasjen har adkomst til loft/takkonstruksjon, og lekestuen har et gulvareal på 4 m² samt en platting på 2 m² ved inngangspartiet.

Soverom i kjeller er i byggetegningene godkjent som disponibelt rom og bod. Omgjøring av tidligere carport til soverom og entré/gang i 1. etasje, som ble utført i 1987, fremgår ikke av tilgjengelige byggetegninger.

Det foreligger ikke byggetegninger for lekestuen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1979

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Malt ytterdør (fra 2024), skiftet sidefelt med 3-lags isolerglass og montert kodelås
- Malt våtromsplater med våtromsmaling på bad
- Montert lamper i gang og kjøkken

2024:
- Skiftet enkelte panelovner

2022:
- Montert ny servant, innredning og blandebatteri på toalettrom
- Malt diverse overflater innvendig

2021:
- Montert ny terrassedør med 2-lags isolerglass på soverom
- Malt åpen peis og brannmur i peisstue

2020:
- Malt diverse overflater og overflatebehandlet himling i stue

2019:
- Ytterkledning overflatebehandlet med to strøk
- Montert luft-til-luft varmepumpe

2017:
- Lagt laminatgulv på kjøkken og i gang

2016:
- Nytt våtromsbelegg på gulv, samt montering av baderomsinnredning og dusjkabinett på bad
- Montert peisovn i peisstue

2013:
- Ny taktekking med takpanner

Bebyggelse
Eiendommen består av enebolig med inntilbygget garasje.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 943.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 943,6 m². Tomten er nokså flat, og hagen er opparbeidet med plen og variert beplantning. Eiendommen er innhegnet med gjerde og hekk, og det er asfaltert innkjøring og parkering.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 550 000,-
Omkostninger	Kr 89 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 639 840,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 550 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 88 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 89 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 107 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 17 256 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 9 203,-
- Eiendomsskatt: kr 6 492,-
- Feiing: kr 584,-
- Vann: kr 7 469,-

Totalt: kr 23 748,-

Årsprognose for 2026 er kr 24 863,-.

I tillegg kommer renovasjon fra SØIR Næring, som faktureres separat. Årsgebyret for renovasjon er kr 4 163,-.

Eiendomsskatt
Kr 6 492 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 683 455 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 733 821 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig

utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.10.1979, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket:
1. Takstige
2. Plate foran peis
3. Utvendig trapp
4. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller

Dette arbeid må være fullført innen pkt. 1 innen 1.12.1979, forøvrig innen 1.4.80. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 22.11.1978. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I kjeller er arealer som på godkjente tegninger er angitt som disponible rom (tilleggsdel), i dag innredet og tatt i bruk som soverom og oppholdsrom (hoveddel). Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Det bemerkes at soverom i kjeller ifølge tilstandsrapporten ikke har godkjente rømningsvinduer. I 1. etasje er tidligere boder ombygget til soverom, og det er tilbygget entré/gang, og et tilbygg med garasje er oppført. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen av carport og oppføring av garasje (begge oppgitt med byggeår 1987) er byggemeldt og godkjent. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På tomten står det en lekestue oppført på 1980-tallet. Bygget er av en størrelse og art som normalt er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.10.1979.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Pershagen (plan-ID 197706), med status som endelig vedtatt arealplan og ikrafttredelse 02.08.1978. Eiendommen er i planen regulert til frittliggende småhus.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Elverum byområde (plan-ID 2018006), ikrafttrådt 28.08.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med et delareal på 944 m².

Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før denne planen gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanen. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.

Planer under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (under arbeid)

Det foreligger ifølge kommunens opplysninger ingen igangsatte reguleringsplaner eller planforslag direkte på eiendommen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1979/834-2/15 01.02.1979 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
FORKJØPSRETT for Elv. Tomteselskap AS ved avhendelse av tomta i ubebygd stand m.m.

Dokumentet fastsetter bestemmelser, rettigheter og plikter for eiendommen:
- Stikkledninger: Eiere av tomter innen feltet har rett til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan. Eventuell skade må erstattes av den som forvolder den.
- Offentlige ledninger og kabler: Kommunen har rett til å ha liggende offentlige ledninger over tomten med adgang til inspeksjon og vedlikehold, samt rett til fremtidig vederlagsfri fremføring

av offentlige ledninger. Tele- og elektrisitetsverket har vederlagsfri rett til stolpefeste og legging/vedlikehold av kabler og ledninger.
- Fellesarealer: Tomteeierne er i fellesskap ansvarlige for opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av fellesarealer i henhold til veiledende plan.
- Formål: Tomten kan kun benyttes til boligformål. Næringsvirksomhet tillates ikke uten bygningsrådets skriftlige samtykke.
- Byggeplikt og gjenkjøpsrett: Opprinnelig kjøper forpliktet seg til å bebygge tomten innen 2 år. Ved videresalg eller bortfeste i ubebygd stand har tomteselskapet gjenkjøpsrett.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 og panelovner, blant annet på bad og toalettrom (enkelte skiftet i 2024). Vedovn i kjellerrom, samt åpen peis og peisovn (montert ca. 2016) i peisstue. Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E, farge: Gul.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Sørlie Takst AS v/ Erik Sørlie
erik@stakst.no
971 22 916

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 01.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprekk i sluk bad i august 2026. Denne sprekken er utbedret, men sluket er ikke byttet enda på grunn av leietaker bor der. Dette vil bli utbedret ved salg og når leietaker flytter ut. Sluket er tett.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Andreas Lunde
Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort av huseier ettersom han er faglært tømrer

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Andreas Lunde

Malin Sætre

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og

saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Fastpris kr 55 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 400
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 8 205
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 123 067, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Husfoto - Bernat Tubau Pomareda.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Espen Hansen
eiendomsmegler
espen.hansen@em1ostlandet.no
Tlf: 900 13 059

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Overbygd inngangsparti med ny ytterdør og belysning.



Entréen har ytterdør med kodelås og god plass til oppbevaring av yttertøy.



Fra entréen er det dør videre inn til gangen og boligens øvrige rom.



Store vindusflater gir gode lysforhold og fint utsyn mot hagen.



Murt teglsteinsmur danner et lunt samlingspunkt rundt peisen i stuen.



Stuen har både åpen peis og peisovn, samt direkte utgang til overbygd terrasse.



Peisestuen er utstyrt med både åpen peis og en peisovn montert i ca. 2016.



Luft-til-luft varmepumpe fra 2019 sørger for jevn oppvarming i oppholdsrommet.



Spisestuen har god plass til langbord med rom for mange gjester.



Vinduene over spiseplassen slipper inn naturlig dagslys til måltidene.



Stuen har en fleksibel planløsning med god plass til stor sofagruppe.



Terrassedøren knytter stuen direkte sammen med uteområdet.



Overbygd terrasse med god plass til sittegruppe og spisebord.



Fra terrassen har du fin oversikt over hagen og lekestuen på tomten.



Tretrapp forbinder den overbygde terrassen med den nedre terrasseplattingen.



Den nedre plattingen gir ekstra plass til solstoler og uteliv.



Kjøkkenet har glatte fronter, kitchenboard over benken og vindu mot hagen.



Kjøkkeninnredningen har benkeplater og over- og underskap på begge sider.



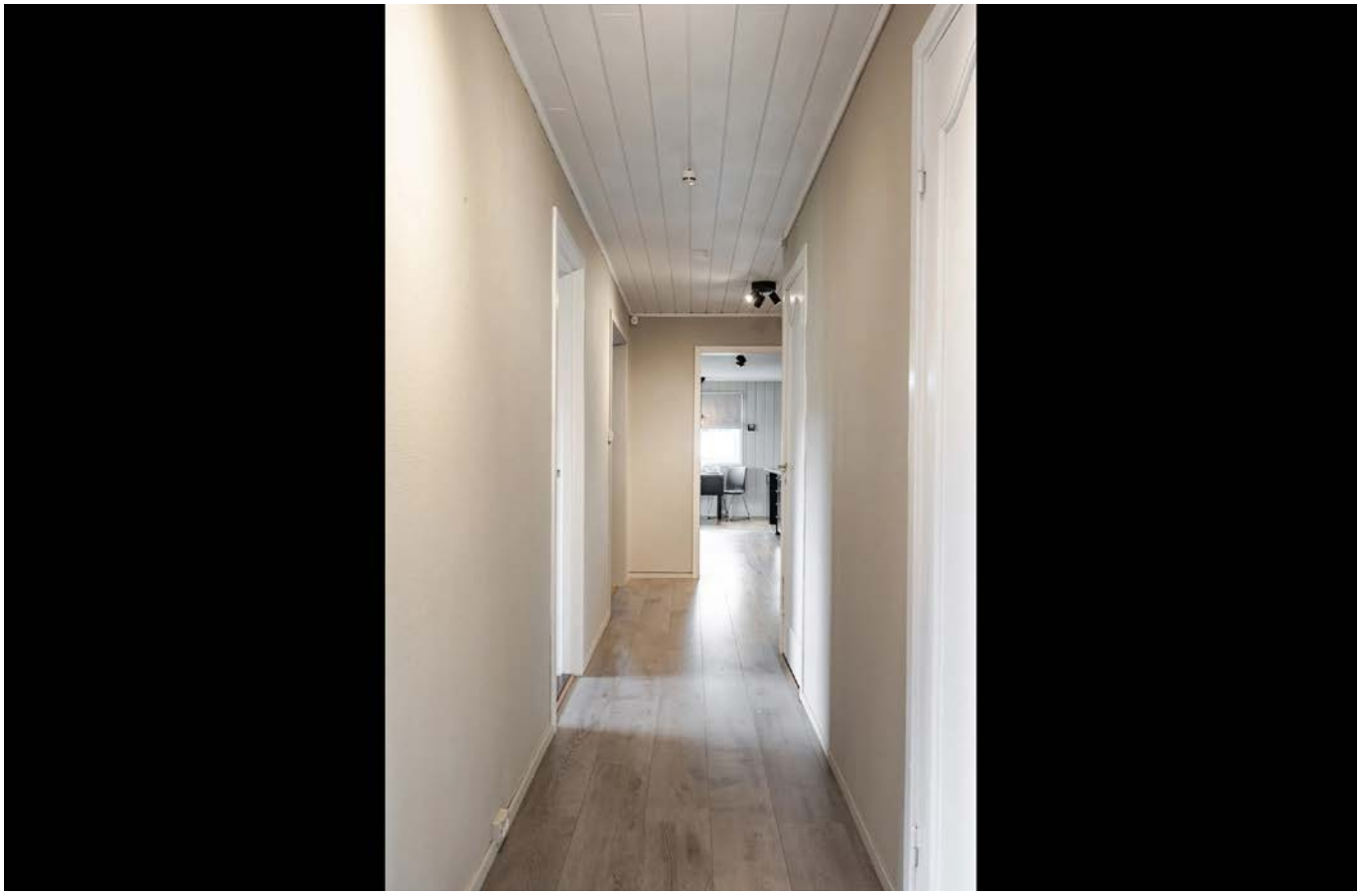
Kjøkkenet er innredet med en hyggelig frokostplass ved vinduet.



Spiseplassen på kjøkkenet gir rom for uformelle måltider i hverdagen.



Delvis åpen løsning skaper en naturlig forbindelse mellom kjøkkenet og stuen.



Mellomgangen leder videre til soverommene og baderommet i etasjen.



Balkong med utgang fra soverommet og utsikt mot tomten.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og direkte utgang til balkong.



Rommet er utstyrt med en hel rekke garderobeskap fra gulv til tak.



Soverom i første etasje med malte panelvegger og laminatgulv.



Garderobeskap i samme fargetone som veggene gir praktisk oppbevaring.



Soverom innredet som barnerom med vindu mot hagen.



Innebygde skap gir god utnyttelse av plassen i rommet.



Badet har nyere våtromsbelegg fra ca. 2016, dusjkabinett og baderomsinnredning.



Baderomsinnredning med servant, ettgreps blandebatteri og speilskap med belysning.



Veggflatene på badet ble malt med våtromsmaling i 2025.



Den store gressplenen innbyr til lek og hageaktiviteter for hele familien.



Velkommen til Holbergs Veg 30! Foto: Husfoto - Bernat Tubau Pomareda



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til Hanstad skole.



Rolige omgivelser på Hanstad med nærhet til turområder, dagligvarebutikker og bussholdeplass i Amalie Skrams veg.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

HOLBERGS VEG 30

Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Amalie Skrams veg Linje B61, 812	**3 min** 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	**8 min** 3.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 13 min**

SKOLER

Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**7 min** 2.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	**9 min** 3.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	**5 min** 2.4 km
Terningen Arena	**9 min**

> «Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

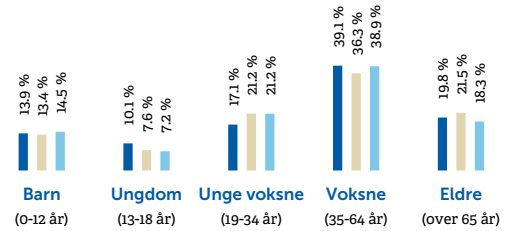
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-... 74 barn	**7 min** 0.6 km
Solkroken barnehage (0-5 år) 40 barn	**9 min** 0.8 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hanstad PostNord	**9 min** 0.8 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	**11 min** 1 km

FINN 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 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

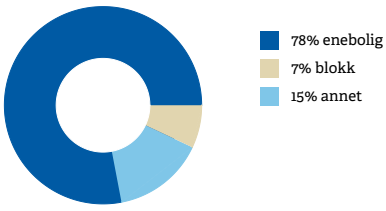
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Pershagen ball-løkke Ballspill	**2 min** 0.2 km
Amalie skramsv fotball-løkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Feel24 Elverum	**6 min**
Family Sports Club Elverum	**7 min**

BOLIGMASSE



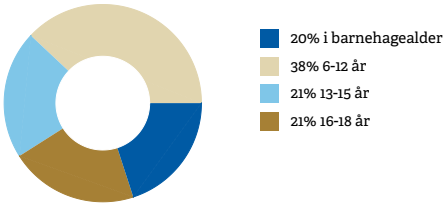
«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

Sitat fra en lokalkjent

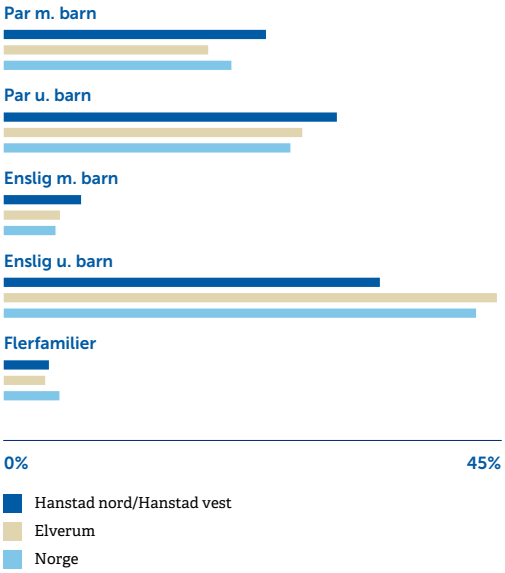
VARER/TJENESTER

Kremmertorget Kjøpesenter	**6 min**
Boots apotek Kremmertorget	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



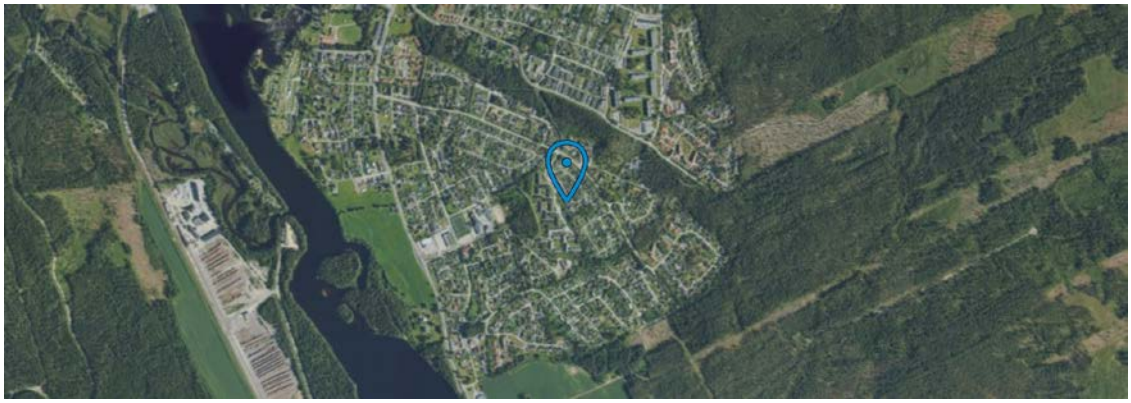
FAMILIESAMMENSETNING

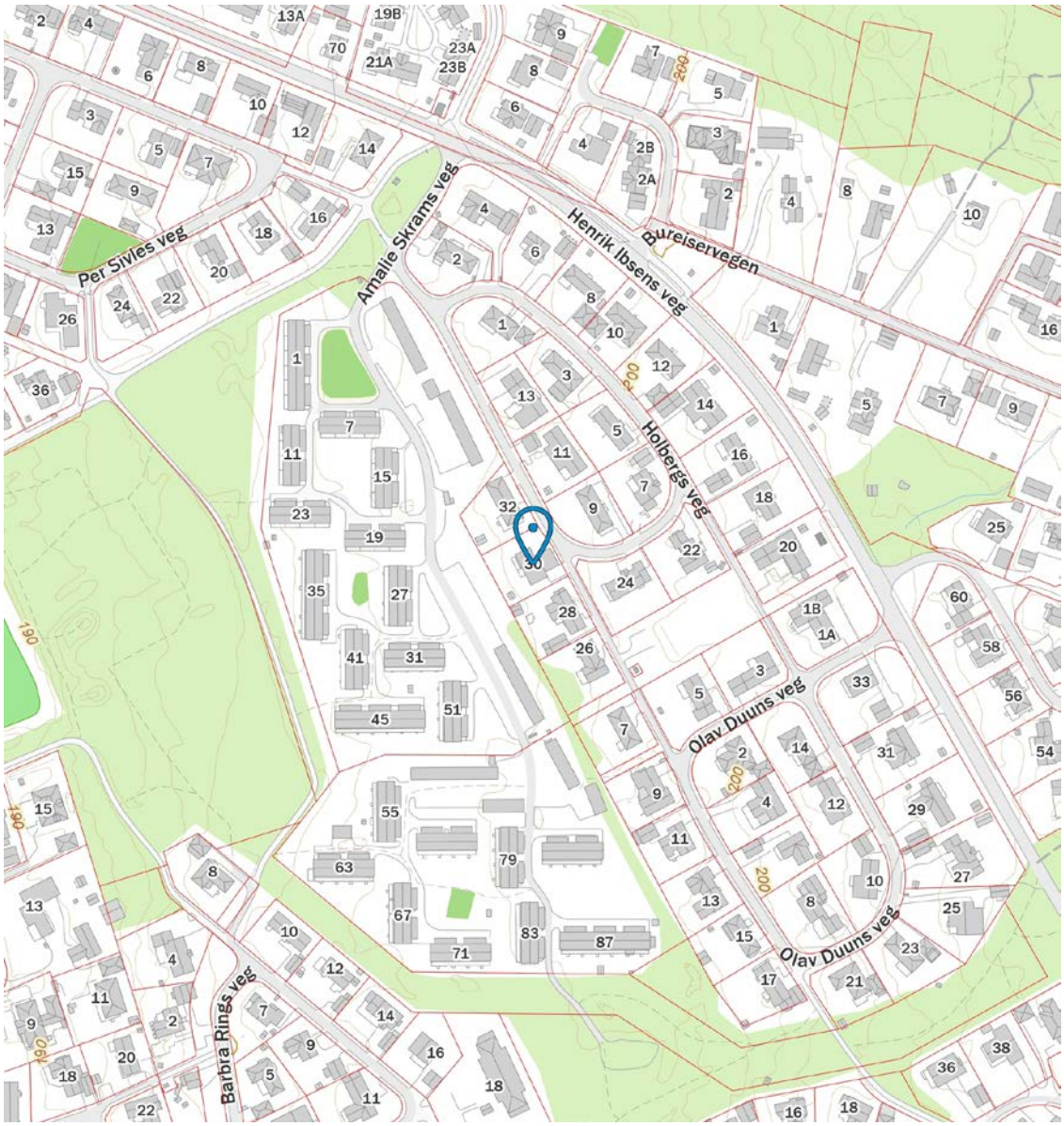


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN 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





FINN 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

Tilstandsrapport

Enebolig med inntilbygget garasje
Holbergs veg 30 , 2407 ELVERUM
ELVERUM kommune
gnr. 28, bnr. 531

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14566-2109 **Eiendomsverdi ref nr:** OF1870

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Sørlie

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

Sørlie Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
971 22 916

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Holbergs veg 30 , 2407 ELVERUM
Gnr 28 - Bnr 531
3420 ELVERUM

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Generelt:
Arkitekttegnet bolig oppført i 1979. Tilbygget med garasje i 1987.
Tidligere carport ombygget til del av soverom og gang/entré.
Utført i 1987.
Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.
Deler er oppgradert og utskiftet.
Ny taktekking i ca.2014.
Utført enkelte standard hevinger på innvendige overflater.

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappsingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny taktekking ble lagt i ca.2013

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metall takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk.

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyere vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Understøttet på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6m² ved soverom.
Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplatting.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.
Adkomst til nedre terrasseplatting fra terrasse. Areal på ca. 13 m²
Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplatting til terrasse.

Inntilbygget garasje:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Ny taktekking ble lagt i ca.2013
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Metall takrenner og nedløp.
Montert vippeport.
Isbordbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Lagt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.
Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div.overflater i 2020.
Malt div.overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

Støpt gulv i kjeller.
Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med blindkjeller under entré og soverom.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker/høy radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.
Vedovn i kjellerrom.
Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.
Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021 , ingen anmerkninger.

Støpt pusset gulv.
Kjellerytteregger av murte lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Utforet kjellerytttervegg på soverom i kjeller
Påforede kjellerytttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.
Malte heltre innerdører.
Det er ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og eier har eller ikke observert eller sett tegn til dette.

Inntilbygget garasje:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Del kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vindu med ettlags glass.
Vippeport.
Lys og strøm.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt.
Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Høg terskel.
Montert panelovn.
Eldre plastsluk.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra sluk. Ble påvist sprekk under sluk, provisorisk tettet.
Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016
Takventil. Naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.
Toalettrom med servant, innredning, ettgreps blandebatteri og toalett.
Montert ny servant, innredning og blandebatteri i 2022. Utført av: faglært.
Takventil, naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.
Avløpsledninger av PVC.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.
Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.
Innlagt fiber.
Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Kjellerytttervegger av murte lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med inntilbygget garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lekestue

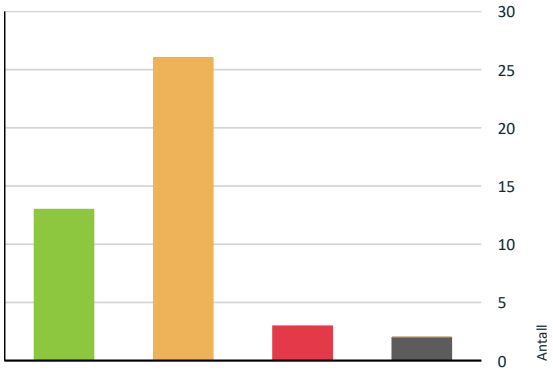
• Det foreligger ikke tegninger

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Holbergs veg 30 , 2407 ELVERUM
Gnr 28 - Bnr 531
3420 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

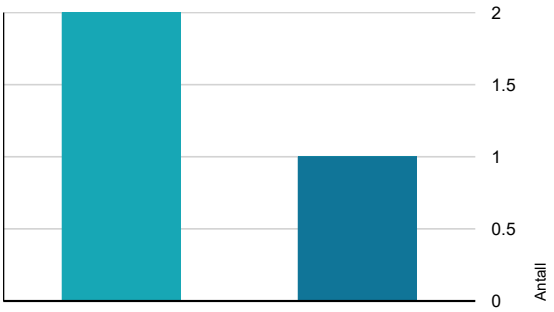
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sørlie Takst AS
Storhamargata 38
2317 HAMAR

Holbergs veg 30 , 2407 ELVERUM
Gnr 28 - Bnr 531
3420 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leietaker bor i boligen.

Standard
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Ombygging	Tidligere carport ombygget til del av soverom og entré/gang.
1987	Tilbygg	Med garasje mot øst. Kilde: Tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takflatene er tekket med takpanner.
Undertak med pappsingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Ny taktekking ble lagt i ca.2013

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Mosegroing på taktekking.
Enkelte bulker på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre fuktansamling og redusert levetid på taksteinene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på taket og økt risiko for lekkasjer.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metall takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Takstige.
Isbordbeslag.
Feieplattform.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Delvis lukket og kledd takkonstruksjon.
Himling isolert med mineralull.
Adkomst til loft/takkonstruksjon via luke i vegg over garasjerom.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Himling er kledd med panel.

Vurdering av avvik:
• Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Synlige spiker igjennom undertak. På grunn av mosegroing på taktekking under loftsluke ble ikke loft/takkonstruksjonen besiktiget. Er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige loftet.

Konsekvens/tiltak
• Spiker som går igjennom undertaket bør fjernes eller tettes forsvarlig for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.
Mose bør fjernes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Felt med liggende panel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2019 med to strøk.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitringer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom panel og vannbrett, ca. 5 mm, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og forvitring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råteskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjellervinduer med 3 lags isolerglass fra 1979.
Kjellervinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer med 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1978 og 1979.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1985.
Nyere vindu på ett soverom.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2024. Sidefelt glass med 3 lags isolerglass. Montert kodelås. Skiftet i 2025. Utført av: faglært.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2021. Adkomst til balkong fra soverom.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978. Adkomst til terrasse fra stue.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert ny terrassedør på soverom i 2021.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Adkomst til åpen balkong fra soverom.
Understøttet på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 6m² ved soverom.

Vurdering av avvik:

• § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 88 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Løst rekkverk.
Skjevheter i balkong.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Adkomst til terrasse fra stue og terrasseplatting.
Fundamentert på trepilarer og støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 20 m² ved stue.
Adkomst til nedre terrasseplatting fra terrasse. Areal på ca. 13 m²

Vurdering av avvik:

• § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 77 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Skjevheter i levegg.
Det er påvist råteskader i rekkverk og levegg.
Skjevheter i terrasse og terrasseplatting.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Råteskadet rekkverk og levegg bør skiftes.
Skjevheter i terrasse, terrasseplatting og levegg bør rettes opp for å sikre stabilitet og hindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp ved inngang.
Tretrapp med adkomst fra terrasseplatting til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget garasje:
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.
Ny taktekking ble lagt i ca.2013
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Metall takrenner og nedløp.
Montert vippeport.
Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

• Noe mosegroing på taktekking.

Konsekvens/tiltak

• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å unngå opphopning av fukt og påfølgende risiko for skader på takmaterialet og redusert levetid på tekkingen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater med høytrykkslaminat, teppe, laminatgulv, vinylbelegg og parkett.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Lagt laminatgulv på kjøkken og i gang. Utført i 2017/2018.

Vurdering av avvik:

• Knirk i gulv på ett soverom og i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulv bør utbedres dersom det oppleves sjenerende, for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av knirk over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater med panel, malt strietapet, malte plater, malt tapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt div.overflater i 2020.
Malt div.overflater i 2022. Utført av: egeninnsats.
Himlinger med malt panel, folierte takessplater og panel.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Himling i stue er overflatebehandlet i 2020.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.
Enkelte gulv er oppforet.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med blindkjeller under entré og soverom.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm i entré/gang.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Forblendet med murt teglstein i 1.etasje.
Vedovn i kjellerrom.
Åpen peis i peisstue. Brannmur av murt teglstein. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Malt i 2021.
Peisovn i peisstue. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Montert i ca.2016
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2021 , ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.
Rust på sotluke i kjeller.
Vedovn i kjeller er plassert på treverk.
Fjerne brennbart materiale under vedovn.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt pusset gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Utforet kjelleryttervegg på soverom i kjeller
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Påvist saltutslag på kjelleryttervegg. Tidligere fuktproblematikk.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.
Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.
Avskalinger i murpuss.
Påvist innvendig dampsperre bak panel.
Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampsperre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegghøyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og saltutslag på kjelleryttervegg, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon og fuktsikring.
Innvendig dampsperre bør vurderes fjernet i henhold til anbefalinger fra NBI, da dette kan hindre naturlig uttørking og øke risikoen for fuktskader og muggutvikling i veggen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, avskaling av murpuss, dårlig inneklima og mulig skade på konstruksjonen over tid.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Del med blindkjeller under entré/gang og soverom/TV-stue:
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.
Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp til kjeller. Montert rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og eier har eller ikke observert eller sett tegn til dette.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inntilbygget garasje:
Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.
Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.
Oppført i bindingsverk, usiolert.
Del kledd med gipsplater.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Vindu med ettlags glass.
Vippeport.
Lys og strøm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i undertak. Enkelte fuktmerker på takkonstruksjoner, ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Riss/sprekk i gulv.
Spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak
• Svertesopp i undertak og fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, samt for å hindre videre utvikling av sopp og eventuelle fuktskader.
Riss og sprekker i gulvet bør vurderes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risiko for fuktinntrengning.
Spiker gjennom undertak bør kontrolleres og eventuelt fjernes eller tettes for å unngå vannlekkasjer og skade på takkonstruksjonen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeåret.
Gulvflater med epoxymaling.
Ca. 7 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malte plater.
Vaskerom sluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Ikke fuktsikre gulvflater på vaskerom. Rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering,
påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med overflater fra byggeåret.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater med eldre våtromsplater.
Malt våtromsplater med våtromsmaling i 2025. Utført av: egeninnsats.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:
• Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
• Ikke silikonforseglet i nedre platekant.
Målt noe fuktutslag på våtromsplater. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

• Det er ikke silikonforseglet i nedre platekant, og det er målt noe fuktutslag på våtromsplater. Det anbefales å etterforsegle platekantene med silikon for å hindre fuktinntrengning, samt å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til fuktutslaget.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Gulvflater med nyere våtromsbelegg fra ca.2016
Høg terskel.
Montert panelovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Det er påvist sprekk i sveiseskjøt.
Knirk i gulv.

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

• Rørgjennomføringer i våtromsbelegg og sprekk i sveiseskjøt bør utbedres for å sikre gulvets tetthet og hindre fuktinntrengning, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Knirk i gulv bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre slitasje og ubehag ved bruk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Eldre plastsluk.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje fra sluk. Ble påvist sprekk under sluk, provisorisk tettet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Eldre plastsluk.

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

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre plastsluk, da slike sluk har begrenset levetid og økt risiko for lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Bad med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Baderomsinnredning og dusjkabinett fra ca.2016

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Takventil. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
Montert plast (fuktsperre) bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre feil utførelse av konstruksjonen, spesielt fjerning av plast (fuktsperre) bak panel i våtsonen.
Konsekvensen av dagens løsning er at fukt kan fanges mellom plasten og våtromsplater, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, sopp og råte i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, skuffer, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:
• Mangler håndtak til skapdør.
Slark i hengsel til skapdør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Håndtak bør monteres på skapdør for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
Slark i hengsel bør utbedres for å unngå ytterligere skade på skapdør og sikre at døren fungerer som den skal.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himlinger med malte plater.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrom med servant, innredning, ettgreps blandebatteri og toalett. Montert ny servant, innredning og blandebatteri i 2022. Utført av: faglært.

Vurdering av avvik:
• Mangler spyleknapp til toalett.

Konsekvens/tiltak
• Spyleknapp til toalettet bør monteres for å sikre fullverdig funksjon og brukervennlighet. Manglende spyleknapp medfører at toalettet ikke kan benyttes som forutsatt, noe som gir redusert sanitærfunksjon.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Takventil, naturlig avtrekk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsledninger av PVC.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Eldre varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 192 liter.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2019.
Skiftet enkelte panelovner i 2024. Utført av: egeninnsats.

TG 3 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Vurdering av avvik:

• Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Rom med Eswa takvarme og gulvvarme er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-skap med skrusikringer (porselensikringer) + enkelte ettermonterte automatsikringer. Montert på vegg i kjeller.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.
Montert strømmåler.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra 2020.
Brann og tyverialarm tilkoblet Homely.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Innlagt fiber.
Montert lamper i gang og kjøkken. Utført i 2022 og 2025 av egeninnsats.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med grunnmursplast. Delvis festet i topplist.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Drenering og fuktsikring av kjellerytterveggerhar svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

• Grunnmursplast er stedvis ikke festet i topplist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det bør monteres topplist for å feste grunnmursplasten. Manglende topplist kan føre til at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjellerytterveggger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen spesielle anmerkninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.
Rust på sotluke i kjeller.
Vedovn i kjeller er plassert på treverk.
Fjerne brennbart materiale under vedovn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

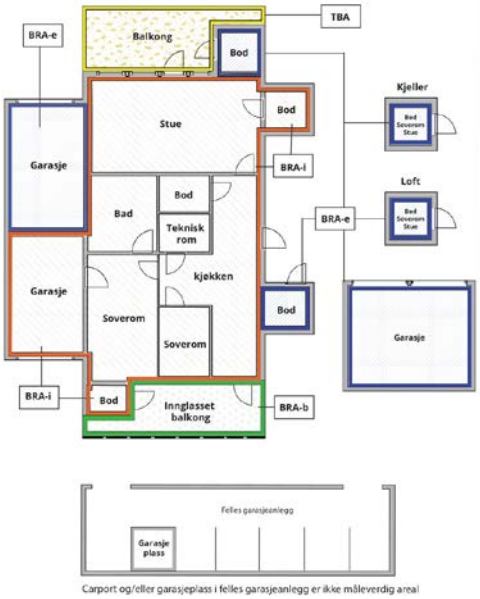
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 med inntilbygget garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	102			102	
1.etasje	125			125	44
Inntilbygget garasje		29		29	
SUM	**227**	**29**			**44**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, soverom, kjellerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, vaskerom		
1.etasje	Entré/gang, mellomgang, soverom, gang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Inntilbygget garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.
Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Lekestue

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje					2	4	4
SUM					**2**	**4**	**4**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Erik Sørlie	Takstingeniør
	Andreas Lunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	28	531		0	943.6 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Holbergs veg 30

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Malin Sætre
1/2 Hjemmelshaver: Andreas Lunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Kort vei til skole, barnehage og daglivarebutikk.
Elverum sentrum ca. 2,4 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Innhegnet med gjerde og hekk.
Asfaltert innkjøring og parkering.

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse
Lekestue.

Byggeår

Kommentar
Bygget på 1980 tallet. Kilde: Hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard
Standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Innvendig:
Gulvflater med vinylbelegg.
Trebjelkelag, antatt uisolert.
Overflater med malte plater.
Oppført i bindingsverk, antatt uisolert.
Himling med malte plater.
Vindu med ettlags glass.

Utvendig:
Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.
Yttervegg kledd med stående panel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Panelt ytterdør.
Overbygget takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.
Platting ved inngang.

Avvik:
Påvist råteskade i vindski og forkantbord.
Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktopptrekk og forvitringer.
Mosegroing på taktekking.
Det er påvist råteskade i terrassebord ved inngang.
Mangler takrenner og nedløp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

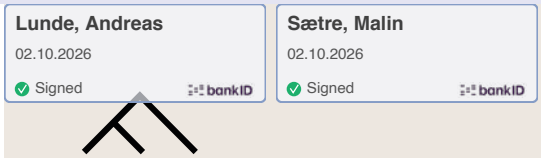
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Lunde

Malin Sætre

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holbergs Veg 30
2407 Elverum

3420-28/531/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i sluk bad i august 2026. Denne sprekken er utbedret, men sluket er ikke byttet enda på grunn av leietaker bor der. Dette vil bli utbedret ved salg og når leietaker flytter ut. Sluket er tett.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Andreas Lunde

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort av huseier ettersom han er faglært tømrer

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

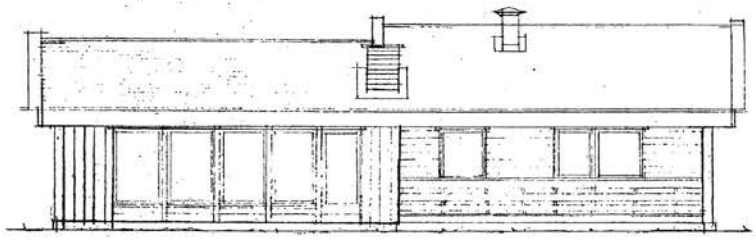
Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

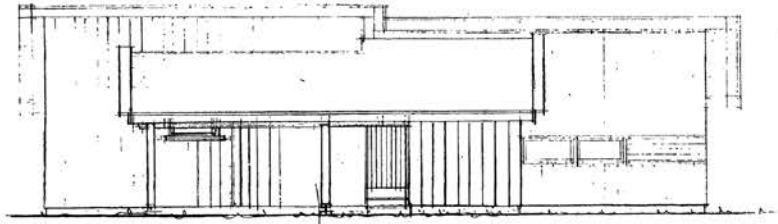
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

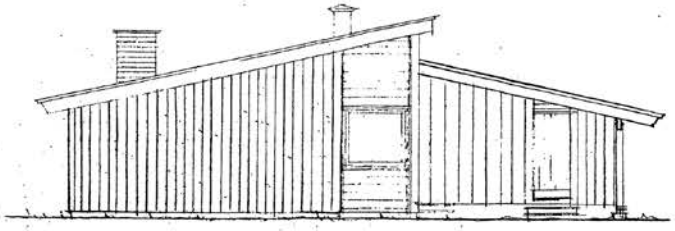


FASADE MOT VEST

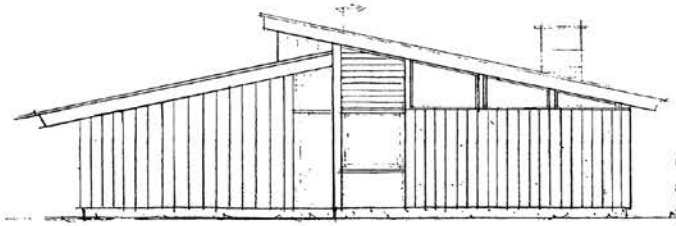


FASADE MOT ØST

45



FASADE MOT SYD



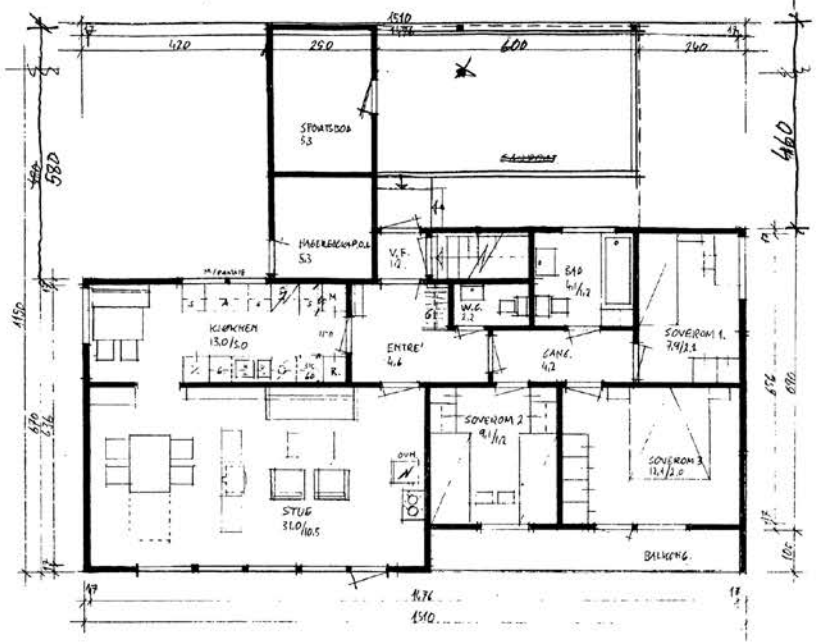
FASADE MOT NORD

Godkjennelsen er gitt på betingelser satt av bygningssjefen i Elverum 20.12.78
sak nr. 3941/78
Referert i Elverum bygningsråd .....
sak nr. .....

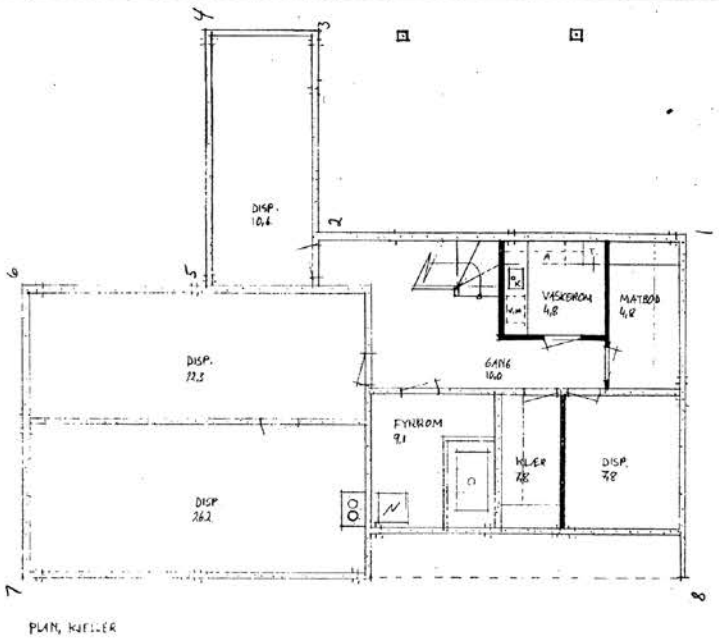
LEIEAREAL: 968 m²

MÅL 1:100	ENEBOLIG, FOR TROND NORDLI M.FL. - ELVERUM
DATO 22-11-78	FASADER

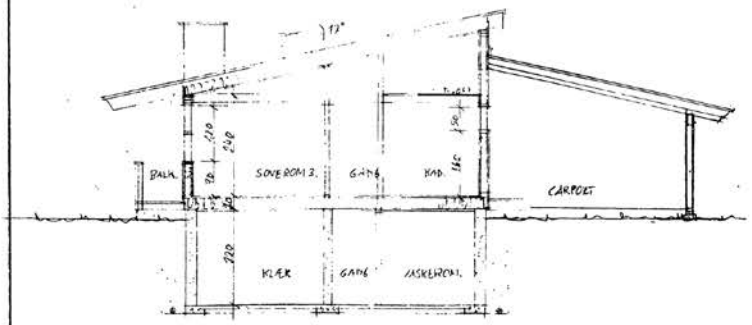
538-1002



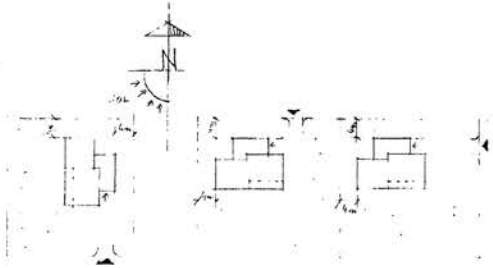
PLAN, 1. ETG



PLAN, KJELLER



SNITT



EIKSENPLER, SITUASJONSPLAN M=1:1000

Godkjennelsen er gitt på betingelser satt
av bygningssjefen i Elverum 20.12.78
sak nr. 3941/78
Referert i Elverum byggingsråd .....
sak nr. .....

BRA = 95,0 m²

MÅL = 1:100 DATO 22-11-78	ENEBOLIG FOR TROND NORDLI M/FAM. - ELVERUM PLANER, SNITT.
538-100/1	

X 0.56
1.21
0.98
1.37
1.19

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holbergs veg 30		28	531	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller [illegible] vedtak
Nybygg	Boligbygg	22.11.1978	dato 20.12.1978 sak 394/1978

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trond Nordli,	Holbergs veg 30, 2400 Elverum	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. MNAL Roar A. Iversen,	Solvegen 9, 2400 Elverum	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Gunnar Søstuen,	Rute 975, 2400 Elverum.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Teketige
2. Plate foran peis
3. Utvendig trapp
4. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller

Dette arbeid må være fullført innen pkt. 1 innen 1.12.1979, forøvrig innen 1.4.80.

Bygningssjefen i Elverum den 8. oktober 1979.

bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

avd. ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S Otta

Utskriftsdato: 13.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3420 - 28/531//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	943,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6750263,46	**Øst**	639919,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6750242,69	639913,23	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,85	
2	6750266,87	639897,21	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,01	
3	6750284,23	639923,41	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,43	
4	6750276,62	639930,22	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,25	34,03
5	6750260,85	639940,61	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,89	


15041
15039
28/518
5
11
28/520
VL110PVC
OV250BET
SP200PVC
28/518
9
32
28/522
15044
15043
15042
30
24
28
28/520
VL110PVC
OV250BET
SP200PVC
26
10m
Vannledning
Spillvann
Pumpeledning spillvann
Avløp felles
Overvann
Drensledning
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Elverum kommune
Plan og kommunalteknisk avdeling
Dato: 2026.09.15
Sign: SVL
N
Målestokk
1:500

Grunnkart

Elverum kommune

Eiendom: 28/531
Adresse: Holbergs veg 30
Dato: 13.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.09.2026

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM
Telefon: 62 43 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	531	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

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%20byomr%c3%a5det%20vedtatt%2028.08.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 944 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197706
Navn	Pershagen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.08.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/72/Best197706.pdf - https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1465/Bestemmelser%20for%20byomr%c3%a5det.pdf

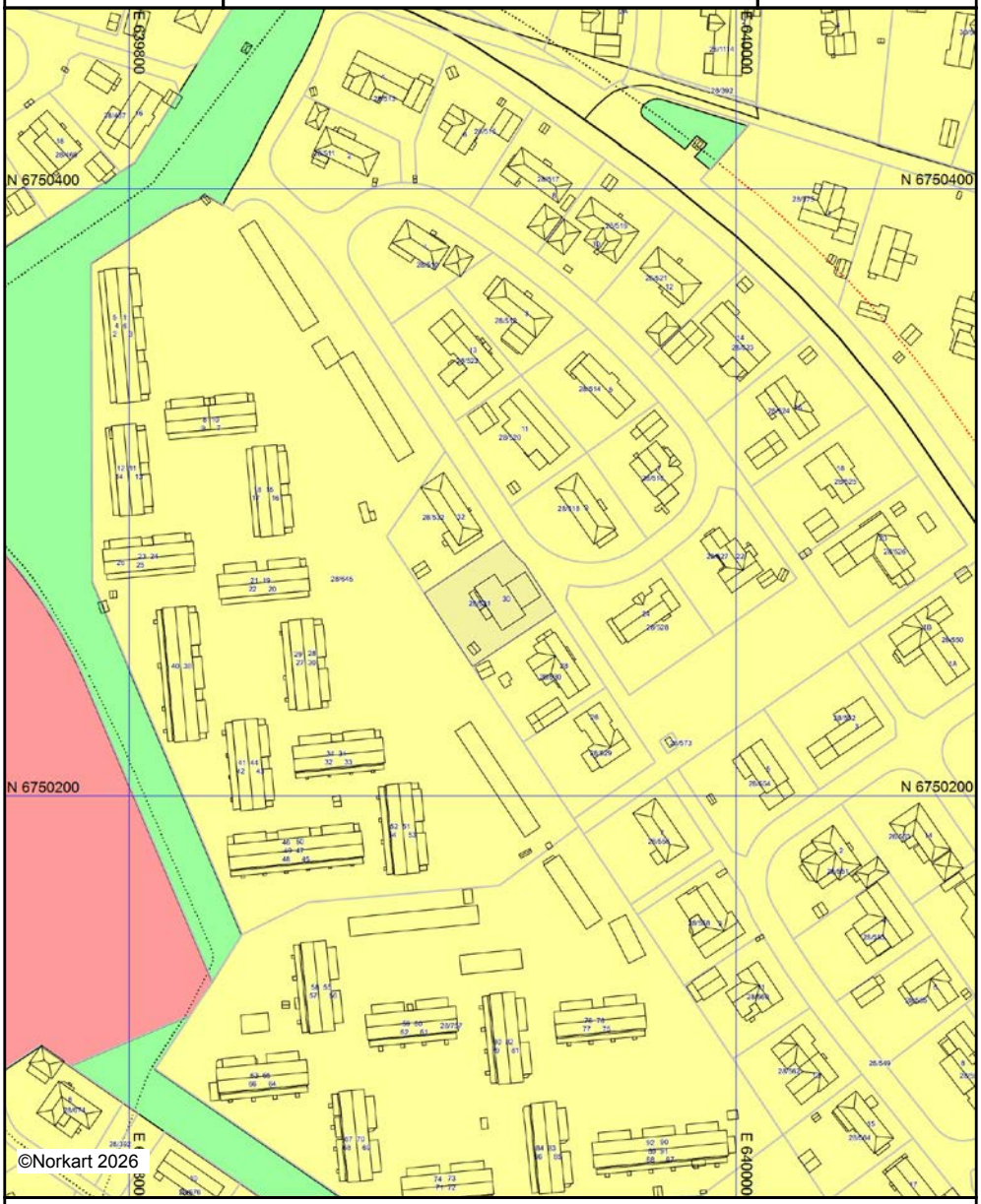
Elverum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/531
Adresse: Holbergs veg 30
Utskriftsdato: 13.09.2026
Målestokk: 1:2000

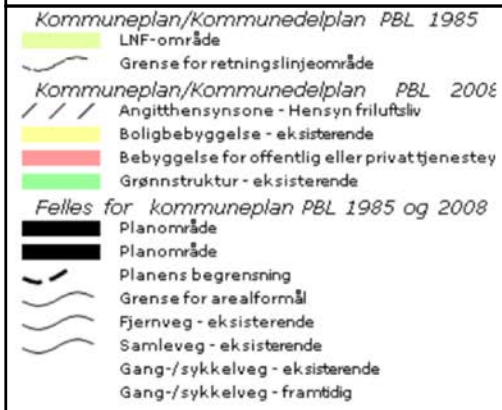
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Dok. avg. kr 840.-

DAGBOKFØRT
01 FEB 79 00834
SORENSKRIVEREN I
SØR-ØSTERDAL

S K J Ø T E

A/S Elverum Tomteselskap skjøter og overdrar herved til
..Trond Nordli..... personnr. .060347.[redacted].....
eiendommen ..Holbergs Veg 30..... gnr. ..28... bnr...531..
av tomtefeltet Pershagen i Elverum for en kjøpesum av
kr. ..42.816,20..... ... som er avgjort på omforenet måte.

Det tas forbehold om regulering av kjøpesummen når endelig regnskapsavslutning for feltet foreligger. Det tas forbehold om regulering av tomteareal og kjøpesum også under anleggsperioden.

Den enkelte eier av tomt innen byggefeltet, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte av skadeforvolderen.

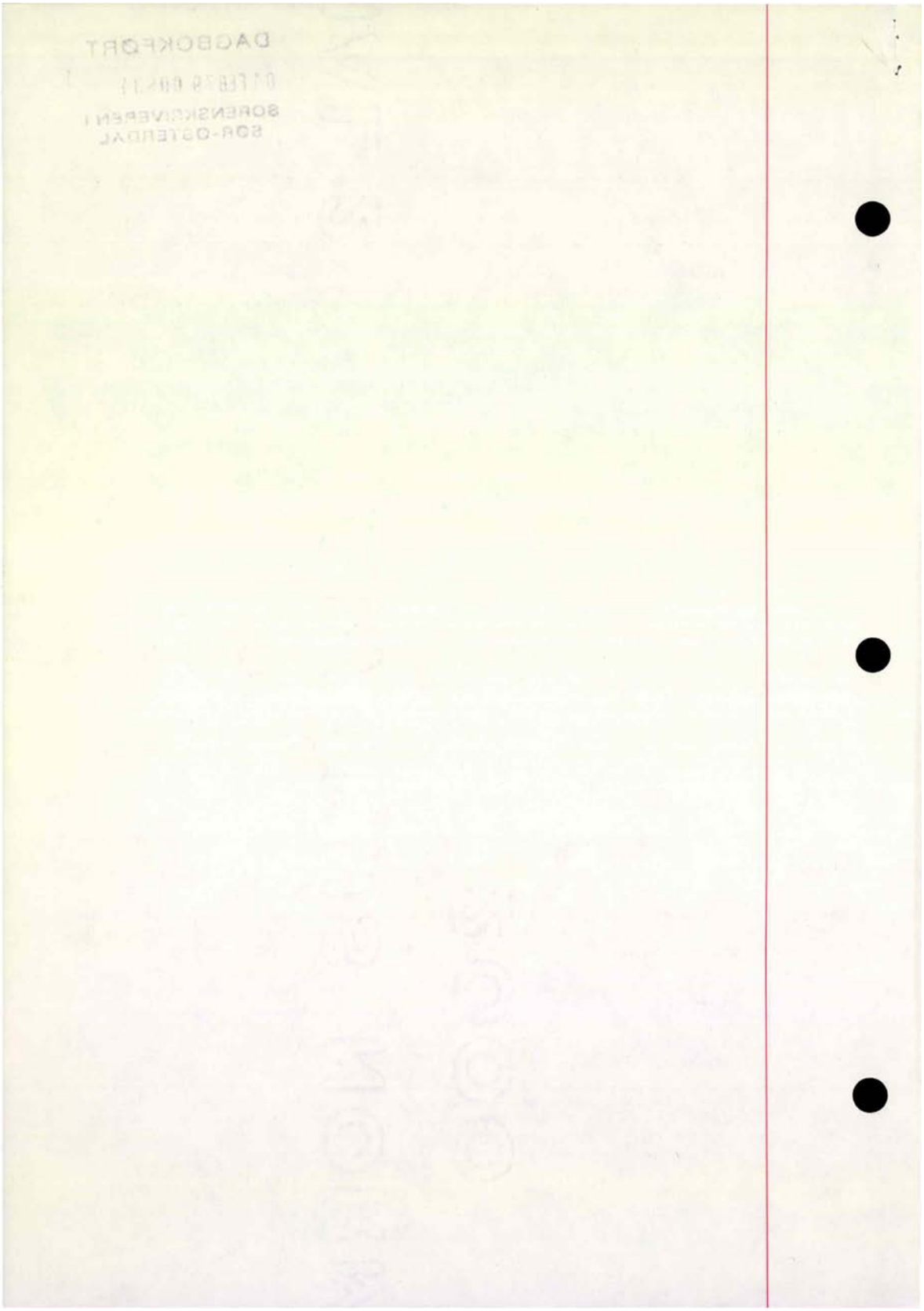
I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Elverum kommune rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Elverum kommune har rett til i framtiden vederlagsfritt å legge offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Tele- og elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legge eller ha liggende kabler og/eller ledninger.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to år etter at skjøtet er tinglyst og tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bygging ikke er begynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper, samt rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

Hvis kjøperen ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har A/S Elverum Tomteselskap gjenkjøpsrett til tomten mot slikt oppgjør som nevnt i foregående avsnitt. Eieren plikter å gi skriftlig varsel om at han ønsker å selge/bortfeste.

Tomteeierne er likeledes i fellesskap ansvarlig for nødvendig opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av de arealer som på tilsendt veiledende vedlikeholdsplan dat. 20.10.1978 er anmerket som ikke kommunens plikt.



2.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på samme byggefelt.

Elverum, den 23.1.1979

A/S Elverum Tomteselskap

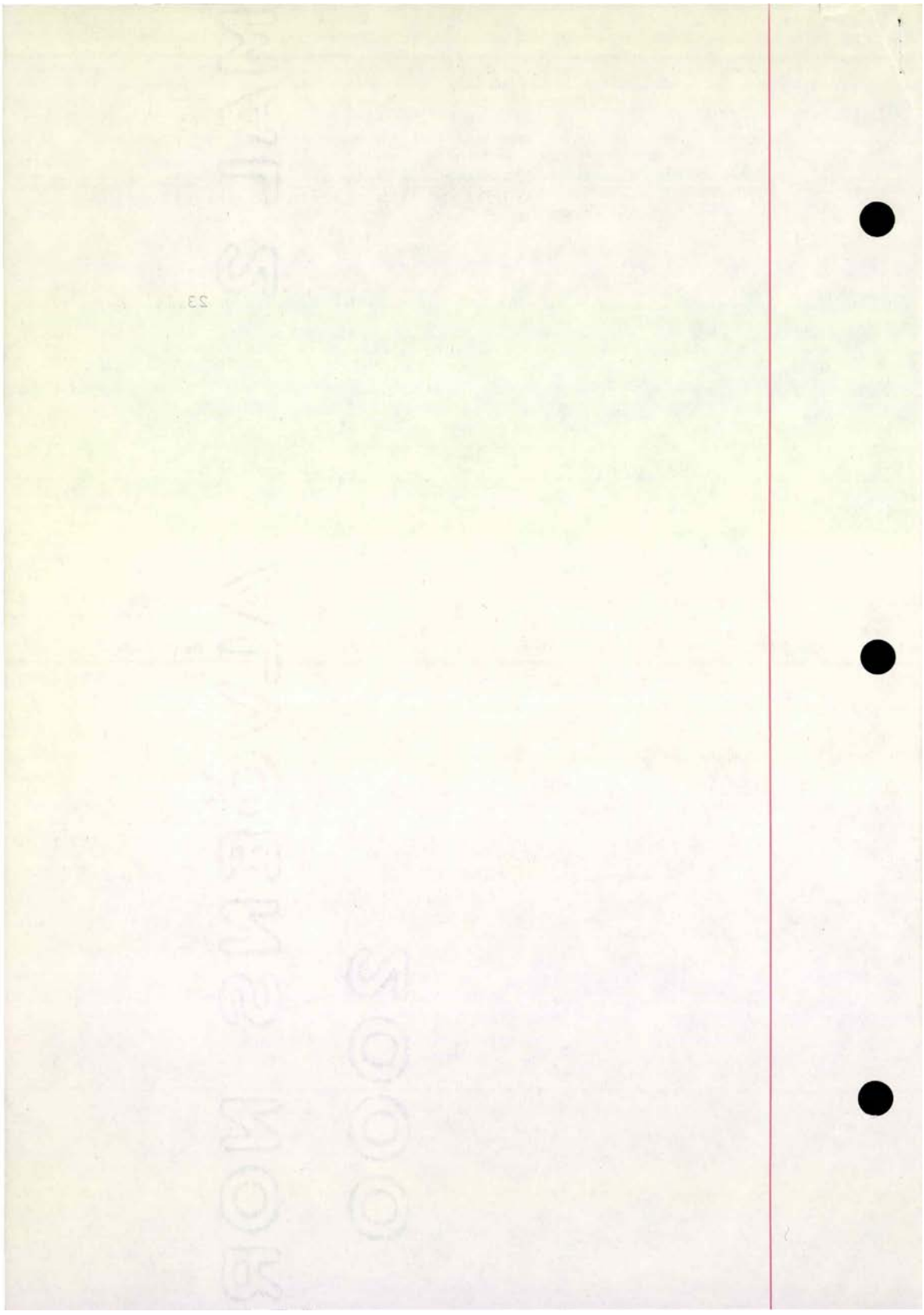
Markvard Bækken ..... Elsa R. Lamberg .....

Vi bekrefter herved at A/S Elverum Tomteselskap v/ .....
Markvard Bækken og Elsa R. Lamberg ... egenhendig har undertegnet nærværende skjøte og er over 20 år.

....

Alder: Alder:
Adresse: Adresse:

Erik Hasfjord
Advokat



DAGBOKFØRT
19 DES 78 08593
SORENSKRIVEREN I
SØR-ØSTERDAL

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 4749

Elverum kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Hanstadfeltet I (eiend. navn), gr. nr. 28 br. nr. 392

Parsellen er gitt br. nr. 531 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Holbergs Veg gate/vei nr. 30
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 4/12 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av Hanstadfeltet I gnr. 28 bnr. 392 skyld 1,93

Forretningen er forlangt av A/S Elverum Tomteselskap

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Arne Nersveen

Bl. 540 a. 14000. ANDVORD - 12395/76

Ved forretningen møtte: [1])

For A/S Elverum Tomteselskap Markvard Bekken.
Parsellens størrelse, form og beliggenhet går frem av omstående kart.
Grensebeskrivelse:
Mot nord-øst til Holbergs Veg og kjørbar gangveg, mot syd-øst til Holbergs Veg 28, mot syd-vest til Hanstadfeltet I gnr. 28 bnr. 392, mot nord-vest til Holbergs Veg 30. Grensene er merket med jernplugger.
Parsellen ligger i område med stadfestet reguleringsplan.

Knut Gjønnes /s/
oppmålingssjef

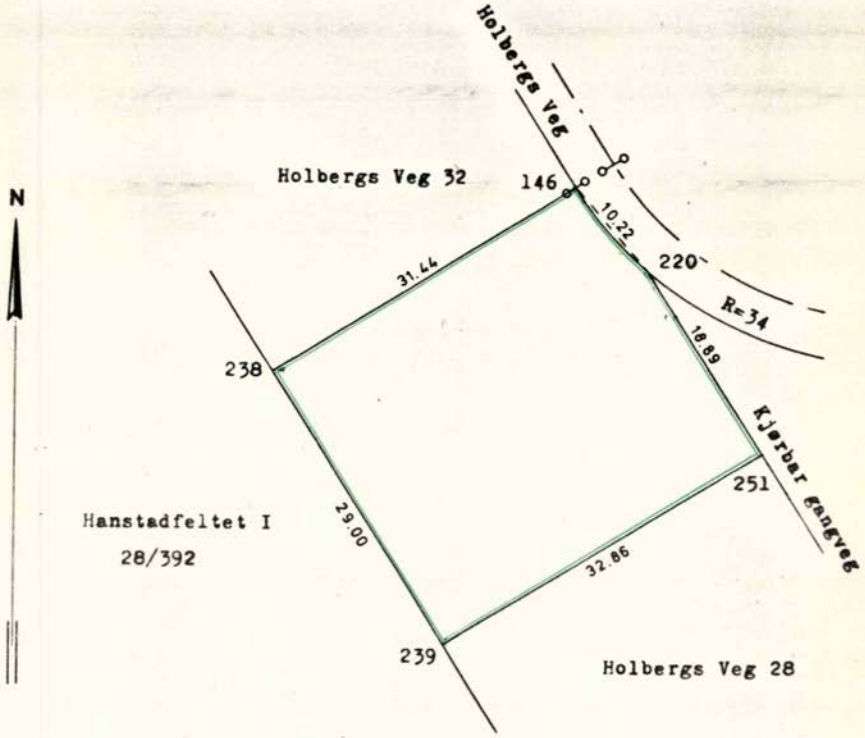
Arne Nersveen /s/
kartvitne

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREV – KART

M.nr. L.nr. 4749
Kartpl. H 24

Parsell ..... av Hanstadfeltet I gnr. 28 bnr. 392
Bruksnavn Holbergs Veg 30 gnr. 28 bnr. 531
Areal 944 m2 Mål 1 : 500



Koordinater FW-75

nr.	Y	X
146	46648,61	319145,56
220	46655,22	319137,77
251	46665,19	319121,73
239	46637,34	319104,30
238	46621,96	319128,89

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,92

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Holbergs Veg 30

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Knut Gjønnes /s/

Påtegninger: [3]) Svend Vardenær /s/ Einar Johansen /s/

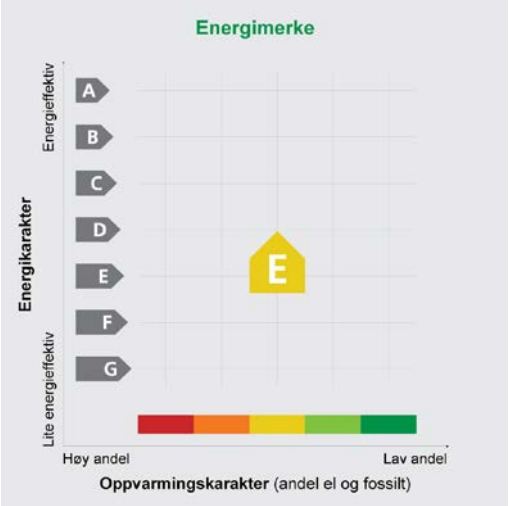
Rett utskrift bekrefter: Einar Johansen

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
3) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Holbergs veg 30
Postnr	2407
Sted	ELVERUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	531
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154012192
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1427412
Dato	05.08.2022



Innmeldt av	Inga Sundheim

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	248
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holbergs veg 30
Postnr/Sted: 2407 ELVERUM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.08.2022 09:49:26
Energimerkenummer: A2022-1427412
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Inga Sundheim

Gnr: 28
Bnr: 531
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 154012192

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Holbergs veg 30, 2407 ELVERUM
Gnr 28, bnr 531, , i Elverum kommune.
Oppdragsnr. 6014260312

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6014260312
Sist oppdatert 07.10.2026

Espen Hansen
eiendomsmegler

Telefon: 900 13 059
E-post: espen.hansen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet