

**aktiv.**



Johan Nygaardsvolds veg 6, 2414 ELVERUM

**Stor og innholdsrik enebolig med  
barnevennlig og attraktiv  
beliggenhet i Fjeldsetlia.  
Inntilbygget garasje og bod.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 255 140,-  
**Selger:** Dimitar Atanasov Atanasov  
Ani Koleva Atanasova

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 140/171 kvm  
**Tomtstr.:** 841.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1258  
**Oppdragsnr.:** 1211240212

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Fjeldsetlia og Johan Nygaardsvolds veg 6! Solrik eiendom med sentral og barnevennlig beliggenhet. Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1971, som har gjennomgått flere oppgraderinger og fornyelser innvendig i perioden 2008-2018. Inntilbygget garasje og bod. Boligen har en god planløsning med alt på ett plan og med 4 soverom. Stor og solrik terrasse med adkomst til skjermet hage med plen og noe beplantning.

Eiendommen ligger i et fint og godt etablert boligområde i Fjeldsetlia med kort avstand til barnehage, barneskole og dagligvare. Like ved eiendommen finnes flere turstier som tar deg inn til Svarholtet, med turstier og skiløyper opp til blant annet Svenkerudvollen. Til selve sentrumskjernen er det ca. 3 minutter med bil og her finner man det meste av servicetilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	76

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

BRA - e: 31 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 171 m<sup>2</sup>

TBA: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 140 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Entre/gang, vaskerom, toalettrom, gang, 4 soverom, bad, garderobe/bod, stue og kjøkken.

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Garasje og hobbyrom.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Inntilbygget bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på

bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene "Standard" og/eller "Ferdigattest/brukstillatelse".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

841.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 841,60 kvm. Svakt hellende tomt mot vest, opparbeidet med plen og variert beplantning. Området foran inngangsparti og parkering belagt med belegningsstein. Lagt i 2019/2020. Utført av: firam.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral og fin beliggenhet i Fjeldsetlia, ca. 1,3 km fra Elverum sentrum, hvor man finner flere forretninger, kjøpesentre, legekontorer, kino, bibliotek, restauranter med mer. I Fjeldsetlia bor du fint i et godt etablert og barnevennlig boligområdet, med kort vei til dagligvare, barnehage, barneskole og bymarka.

Svartholtet, med sine mange turstier, ligger like i nærheten. Her er det også oppkjørte skiløyper på vinterstid med løyper hele veien opp til Svenkerudvollen med betjent hytte. Langs elvebredden til Glomma kan man nyte en fin tursti med flere sittebenker og lekeapparater langs veien. Denne stien er også et knutepunkt mellom byens to flotte museer.

Bybussforbindelse til sentrum ligger like ved og det er ca. 3 km til togstasjonen på Vestad.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1971.

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser. Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Overvannsrør og takrennedløp. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Murt ringmur av betonghullblokker. Påsatt fasadestein på utvendig grunnmur i 2019/2020. Utført av firma. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Hentet fra tidligere salgsoppgave: Ny taktekkning i 2013/2014. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Takrenner og nedløp montert i ca. 2012. Kilde: tidligere salgsoppgave. Boligytterveder i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Vinklet saltakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull. Bordet undertak. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelses muligheter av loft. Deler av loft med etablert gulv. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Bordet undertak. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 2009 og 2014. Det opplyses på generelt grunnlag av punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med fire små glassfelt fra 2018. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2009. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2014. Adkomst til terrasse fra stue og terreng. Bygget i ca. 2011. Kilde: tidligere salgsoppgave. Beiset veranda i 2024. Utført av: egeninnsats. Fundamentert på impregnert treverk. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord og beiset - malt rekkverk. Areal på ca. 37 kvm ved stue. Pergola tak. Terrasseplating ved inngang. Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med malt rekkverk.

Garasjerom - Ombygget fra carport i 2011.  
Støpt gulv og støpt sokkel. Sluk i gulv. Overflater med malte plater og malt panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med malte plater.  
Leddport med motorstyring. Lys og strøm. Etablert hems over hobbyrom.

Inntilbygget redskapsbod - Byggeår: Ca. 2019.  
Fundamentert på lettklinkerblokker. Gulvflater med sponplater. Overflater med impregnert laftepanel. Himling med impregnert panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp. To-fløyet ytterdør med glassfelt. Inntilbygget overbygget tak.  
Gulv belagt med heller.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 08.08.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever

umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Mineralull ligger helt ut til raftet. Dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting. Noe skjevheter i takkonstruksjonen.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk: Rekkverk skal ha en høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 91 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
- \* Innvendig > Overflater 2: Det er påvist svartesopp øverst på vegg/himling i garderobe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang/entre.
- \* Innvendig > Andre innvendige forhold > Garasjerom: Noe fuktopptrekk i overgang gulv/sokkel.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det er påvist fuktsperre bak plateledning. Skal kun være et tettesjikt på våtrom.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- \* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Montert automatsikringer i 2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist råteskader i enkelte panelender. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Del med ufagmessig lagt panel.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/loft - 2: Det er påvist råteskade i undertak over inngang.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist riss i ildstein.
- \* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 > Inntilbygget redskapsbod: Ikke montert takrenner og nedløp. Noe fuktskjolder i sponplater. Tørt ved befaring.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Ikke fuktsikre overflater over rustfrie kum.
- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu i våtsonen, dusjbad hindrer direkte vannsprut på vindu. Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktsvelling i sideplate til baderomsinnredning.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Overflater og innredning: Det er påvist sprekk i benkeplate ved koketopp. Sprekk i forsokkel. Mangler del med silikon i overgang benkeplate/benkerygg.
- \* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist fuktsvelling i laminatgulv ved toalett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Noe fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
- \* Tomteforhold > Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- \* Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Motfall på deler av baderomsgulvet.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av sikringer, installasjon av AMS-måler.

Arbeid utført av: Toten Elektro AS, OneCo.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Stikkontakter som mangler jordforbindelse.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Radonmåling på egen initiativ.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 31 og 33 Bq/m<sup>3</sup>.

## **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1971, med inntilbygget garasje og bod.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entre/gang, vaskerom, toalettrom, gang, 4 soverom, bad, garderobe/bod, stue og kjøkken.

## **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1971.

Det meste av dagens innvendig standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Utført i perioden 2008-2018. Huset er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2041.

Feiing ble utført siste gang den 26.08.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 05.02.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp i hovedsak med luft/luft varmepumpe og suppleres med vedfyring og elvarme. Varme i gulv i entre og baderom.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/energimerking. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 150 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 850

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 18 850,30,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 50 kubikk): Kr. 1 127,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 50 kubikk): Kr. 1 391,50,-
- \* Renovasjon: Kr. 5 419,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 1 168,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 8 267,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 27,83,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 875 831

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 503 324

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1258 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter som skal følge med eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for ombygging av carport til garasje i 2011. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1973. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

Mangler:

Plate foran peisen. Gnistfanger bør anskaffes.

Beslag på pipetopp.

Takstige og brannstige.

Fyrhuset må ryddes.

Feiedør i fyrpipe mangler.

I tankrom må det settes to luker. Konstruksjon B 30.

P.v.c. rør i tankrom må isoleres.

I øvre del av peispipe er det delvis brukt fasadestein innvendig.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen med inntilbygget garasje. I tegningene er kjøkkeninnredningen noe annerledes enn i dag. Kjøkken og spisestue går nå i ett og det som i dag er spisestue er definert som TV-stue i tegningene. Entreen fremkommer som større enn hva den er i dag og det som i byggetegninger er definert som vask har i dag en annen plassering enn hva tegningene viser. Det som i tegningene er definert som carport er i dag garasje, mens det som i tegningene er definert som bod og fyrrom i dag er carport. Bod ved stue fremkommer ikke av

tegningene, ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens bruk.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvaret for private stikkledninger.

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Fjeldset, Fjeldsetlia" fra 1969.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (842 kvm).

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2.pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

---

### Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

105 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 255 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

4 272 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 274 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 105 140

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1,8% av salgssummen, minimum kr. 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr. 15 900,-), oppgjørshonorar (kr. 6 250,-), visninger/overtagelse (kr. 2 500,- per stykk), markedspakke (kr. 21 750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr. 2 190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 11 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
line.strom@aktiv.no  
Tlf: 970 94 147

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 15, 2408 Elverum

### **Salgsoppgavedato**

10.09.2025



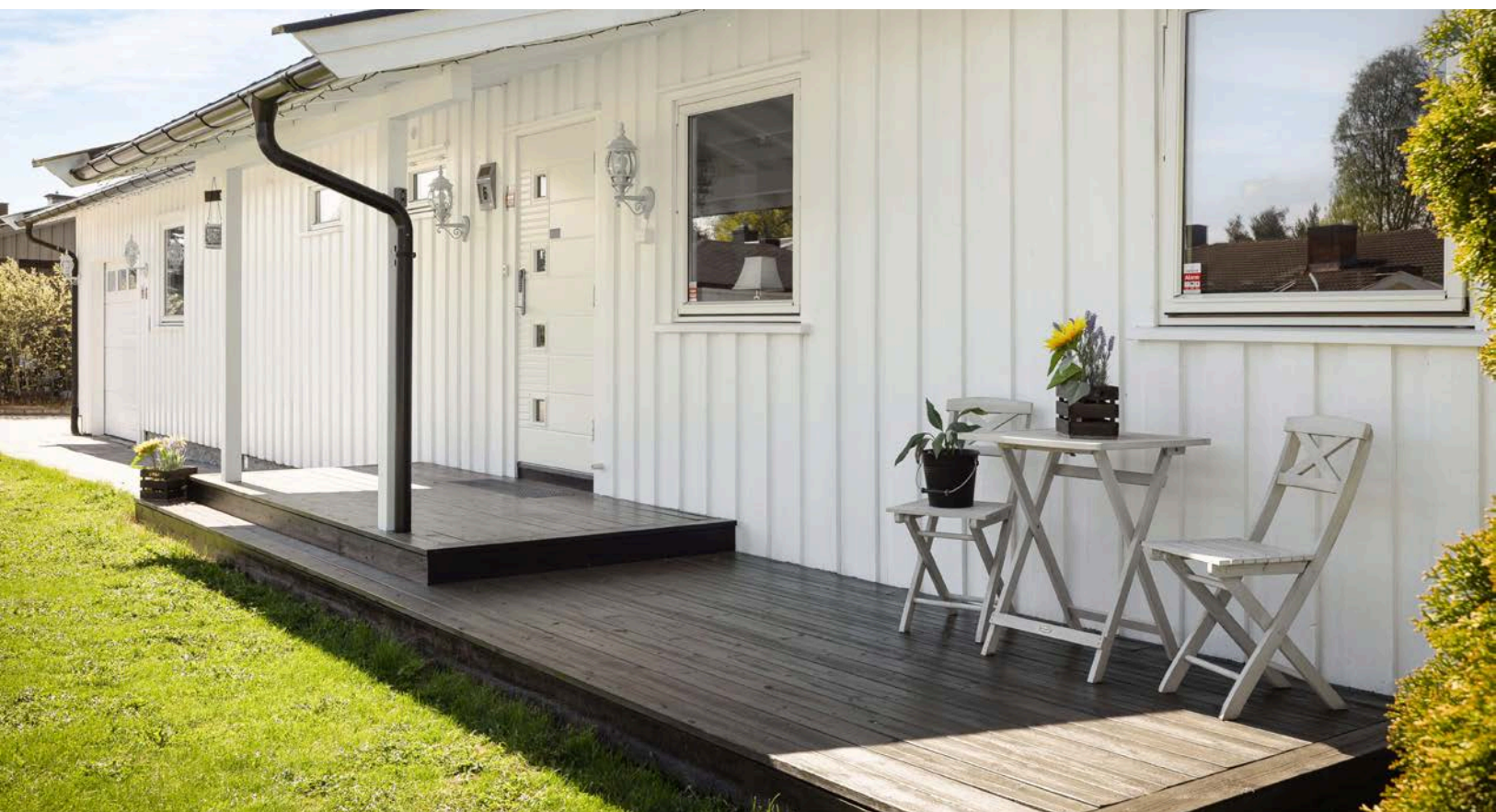
Solrik eiendom med sentral og barnevennlig beliggenhet i Fjeldsetlia.



Boligen har inntilbygget garasje med bod. Garasjen ble ombygget fra carport i 2011.



Stor og koselig hage med plen og diverse beplantning.



Inngangsparti med dels overbygg og plattning med plass til hyggelig sittegruppe.



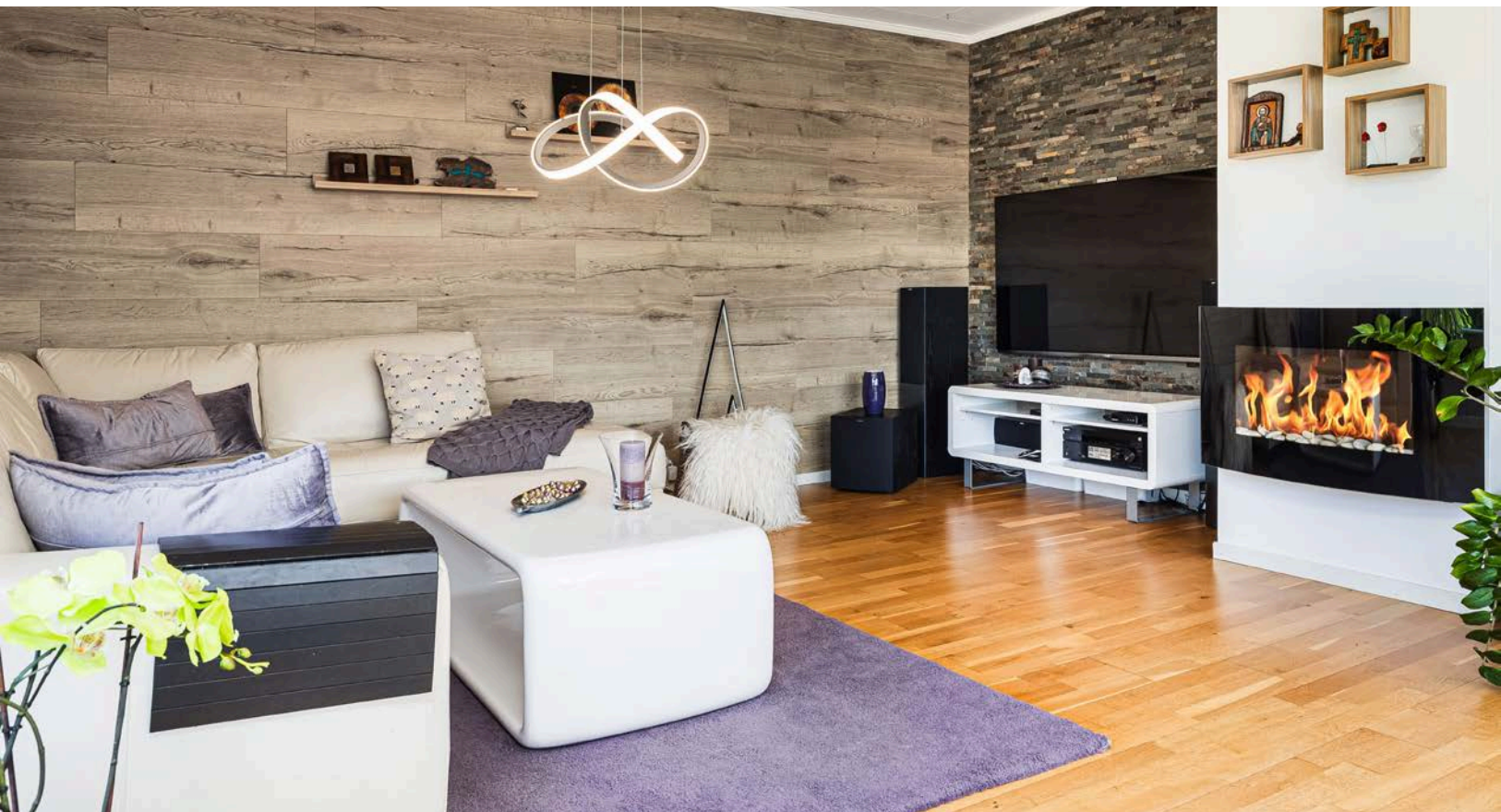
Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og romslig gang med praktisk skyvedørgarderobe.



Lys og trivelig stue med god plass til sofagruppe.



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



Eneboligen har en fin planløsning med vaskerom, toalettrom, 4 soverom, bad, garderobe/bod, stue og kjøkken.



De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse med pergolatak på deler av terrassen. Her kan man både nyte solen og sitte i ly for den.



Terrassen ble beiset i 2024.



Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger innvendig i perioden 2008-2018.



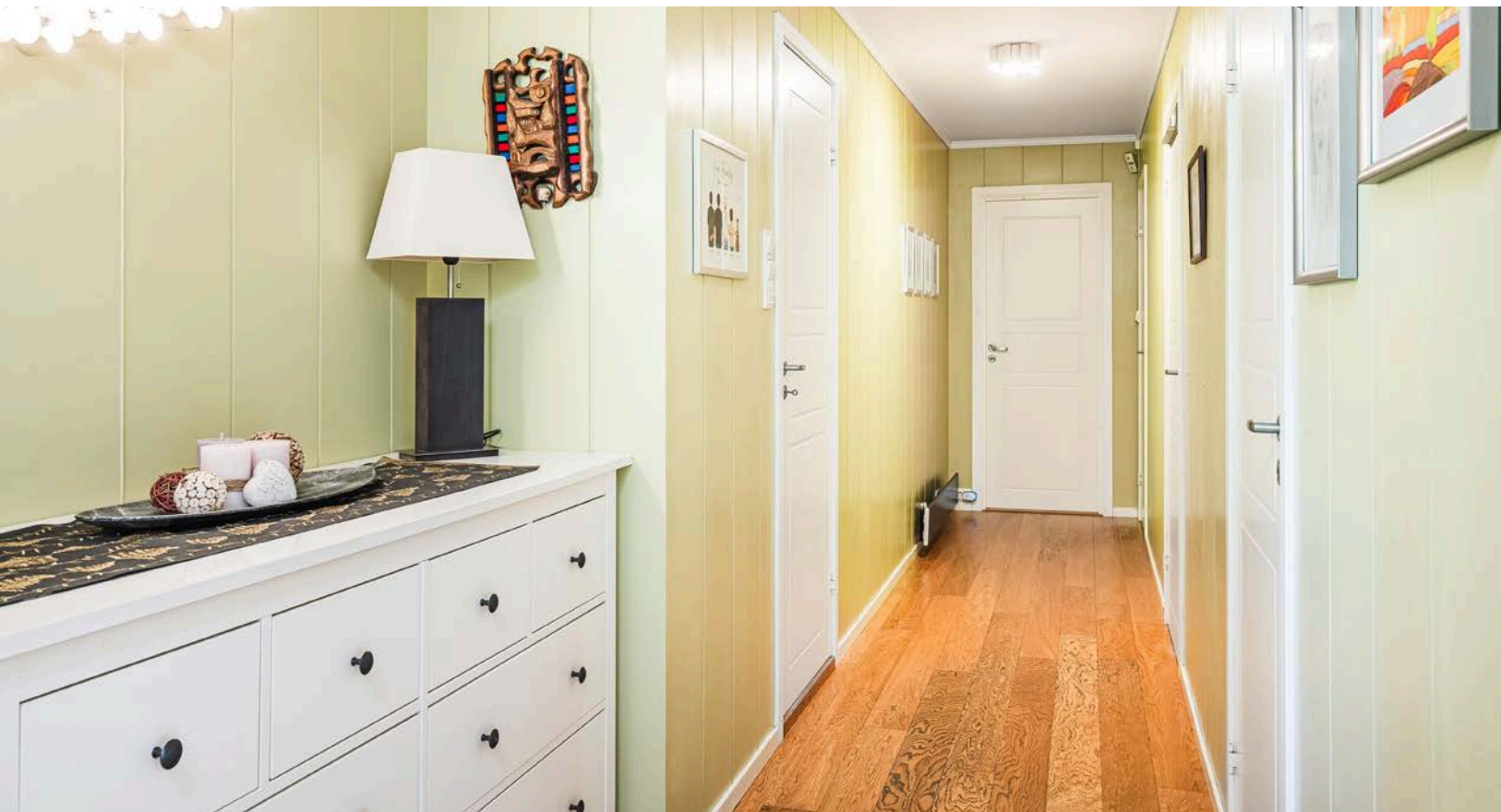
Pent og stilrent Ikea-kjøkken fra 2008 med laminert benkeplate, over og underskap og opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp. Ny komposittkum og blandebatteri fra 2024.



Det er god plass til spisebord på kjøkkenet for mange fine og gode måltider med hele familien.



Gang med adkomst til soverom og bad.



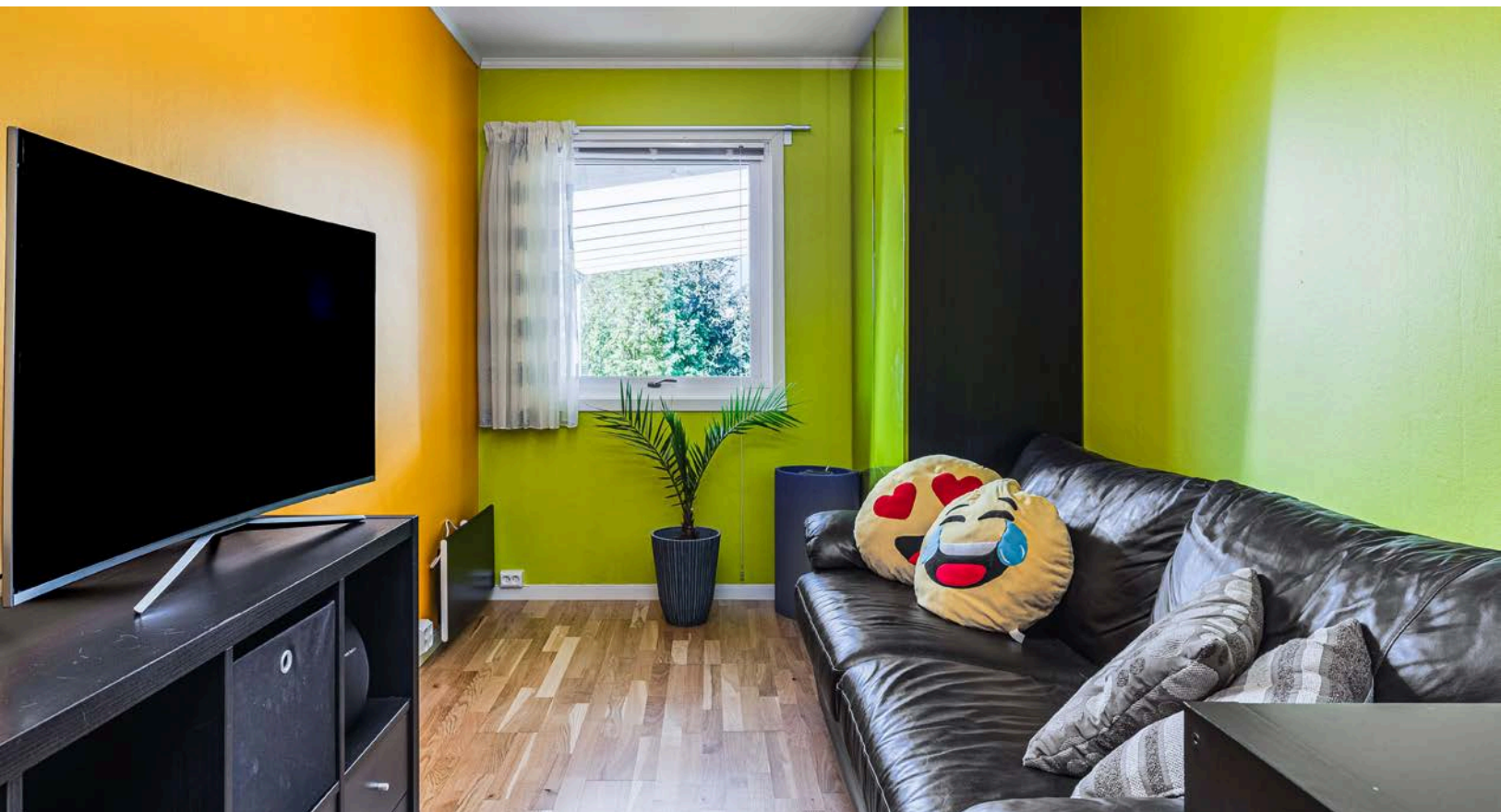
Hovedsoverommet har utgang til terrasse og god plass til dobbeltseng.



Hovedsoverommet er malt i friske farger og har plass til flere garderobeløsninger/kommoder.



Soverom 2 er i dag innredet med køyeseng og er også et rom malt i friske farger.



Soverom 3 er av noe mindre størrelse, men fremdeles med god plass til seng og garderobeløsninger.



Soverom 4 passer fint som blant annet kontor dersom man ikke har behov for alle 4 soverom.



Pent, flislagt baderom med servant, baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjbad.



Baderommet ble oppgradert med ny innredning rundt 2019/2020.



Boligen har et praktisk vaskerom med benker, skap og opplegg for vaskemaskin.



Separat toalettrom fra 2014 med toalett, servant på innredning og speil.



Fra eiendommen er det ca. 1,3 km til bykjernen og det er i også kort vei til bymarka i Svarholtet med turstier og skiløyper.







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig med inntilbygget garasje  
 Johan Nygaardsvolds veg 6, 2414 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 31, bnr. 1258

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 14566-1877

Referansenummer: IJ1045

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Hentet ifra tidligere salgsoppgave: Ny takteking i 2013/2014.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.  
Takrenner og nedløp montert i ca.2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vinklet saltakkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Deler av loft med etablert gulv.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Bordet undertak.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2009 og 2014.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med fire små glassfelt fra 2018.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2009.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2014.

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.  
Bygget i ca.2011. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Beiset veranda i 2024. Utført av: egeninnsats.  
Fundamentert på impregnert treverk.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 37 m<sup>2</sup> ved stue.  
Pergola tak.  
Terrasseplattning ved inngang.  
Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med malt rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.  
Del med laminatgulv på innvendige overflater i stue og kjøkken.  
Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.  
Overflater med malte plater og malte MDF-veggplater.  
Pålagt fasadestein på en vegg i stue. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.

Utført standard hevinger på innvendige overflater i perioden 2008 til 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Himlinger med folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over krypkjeller er delvis ikke kjent på grunn av liten åpning i grunnmur.  
Større deler av krypkjeller/bjelkelag under stuedel er ikke besiktiget.  
Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Antatt elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

Krypkjeller med murt ringmur av betonghullblokker.  
Ventiler i grunnmur.  
Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse.  
Krypkjeller er besiktiget ifra åpning i grunnmur. På grunn av liten åpning i grunnmur er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Laminerte innerdører.

Garasjerom:  
Støpt gulv og støpt sokkel. Sluk i gulv.  
Overflater med malte plater og malt panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med malte plater.  
Leddport med motorstyring.  
Lys og strøm.  
Etablert hems over hobbyrom.

Inntilbygget redskapsbod:  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Gulvflater med sponplater.  
Overflater med impregnert laftepanel.  
Himling med impregnert panel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.  
To-fløyet ytterdør med glassfelt.

Inntilbygget overbygget tak.  
Gulv belagt med heller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 25 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.  
Plastsluk.  
Vaskerom med innredning, rustfri kum med benkebeslag, ettgrep blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Montert ny innredning i ca.2019/2020. Utført av: egeninnsats.  
Ventilasjon igjennom vindusventil.  
Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med fliser.

Varme i gulv.

Plastsluk.

Bad med servant, baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjbad og ettgrep blandebatteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Montert nytt dusjbad i ca.2019. Utført av: egeninnsats.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning ifra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdører, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.

Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Montert ny kompositt kum og blandebatteri på kjøkken. Utført i 2024 av egeninnsats.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ifra 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Gulvflater med laminatgulv.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med folierte takessplater.

WC-rom med gulvstående toalett, skuffer, servant og ettgrep blandebatteri.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannmåler og stoppekran montert på toalettrom.

Vannledninger av synlige kobberrør. Antatt deler med rør i rør, ikke synlig ved befaring.

Utekran.

Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

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

Varmepumpe fra 2008.

Varme i gulv i entré og baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom, 200 liter fra 2008.

Verisure vanddetektorer i boligen. Varsling for vannlekkasje. Plassert fuktføler på vaskerom og under kum på kjøkken.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.

Anmerkninger ble utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2024.

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Byggegrupp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Murt ringmur av betonghullblokker.

Påsatt fasadestein på utvendig grunnmur i 2019/2020. Utført av: firma.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

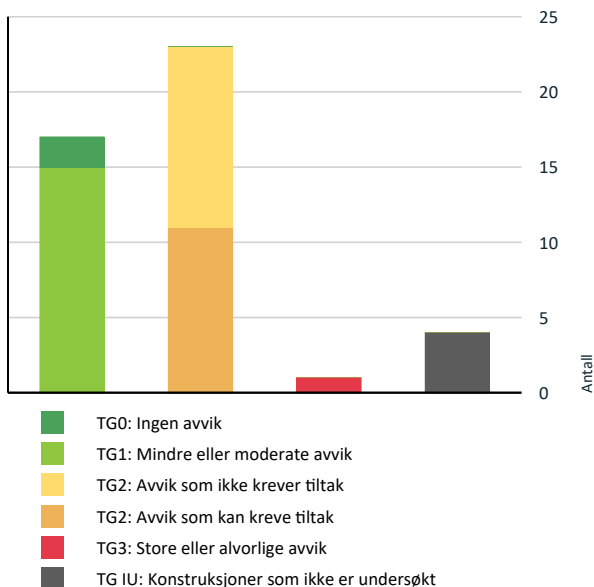
[Gå til side](#)

## Enebolig med inntilbygget garasje

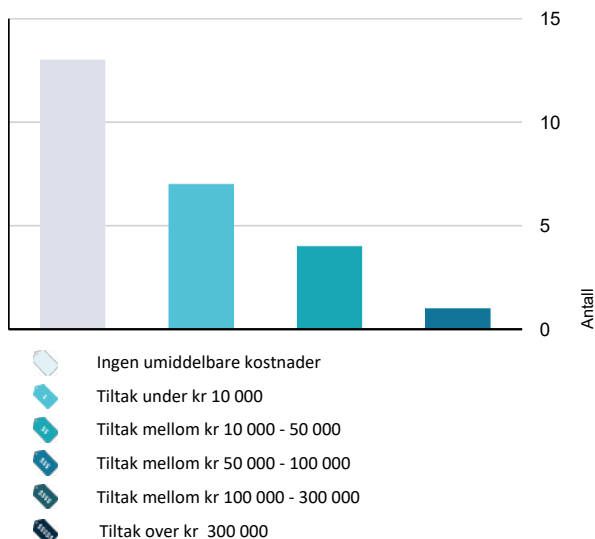
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

## 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

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2008 til 2018. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med pappsHINGEL.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Hentet ifra tidligere salgsoppgave: Ny taktekking i 2013/2014.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Takstige.

Takrenner og nedløp montert i ca.2012. Kilde: tidligere salgsoppgave.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

### Vurdering av avvik:

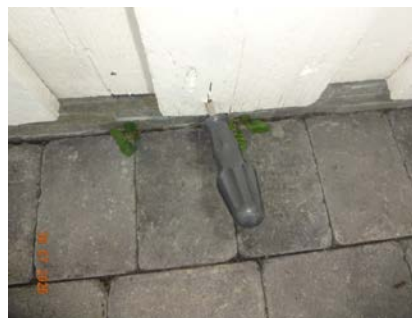
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte panelender. Se bilde.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.  
Del med ufagmessig lagt panel. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Vinklet saltakkonstruksjon.  
Himling isolert med mineralull.  
Bordet undertak.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Deler av loft med etablert gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Mineralull ligger helt ut til raftet dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting.  
Noe skjevheter i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Bordet undertak.  
Understøttet med tresøyler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i undertak over inngang.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TC 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2009 og 2014.

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

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TC 1 Dører

Malt ytterdør med fire små glassfelt fra 2018.

Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2009.

Terrassedør med 2 lags isolerglass ifra 2014.

## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.

Bygget i ca.2011. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Beiset veranda i 2024. Utført av: egeninnsats.

Fundamentert på impregneret treverk.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 37 m<sup>2</sup> ved stue.

Pergola tak.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 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.91 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved inngang.

## TC 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til terrasse. Utført med malt rekkverk.

## INNSENDIG

### TC 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.

Del med laminatgulv på innvendige overflater i stue og kjøkken. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.

### TC 2 Overflater - 2

Overflater med malte plater og malte MDF-veggplater.

Pålagt fasadestein på en vegg i stue. Utført i 2018. Utført av: egeninnsats.

Utført standard hevinger på innvendige overflater i perioden 2008 til 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Himlinger med folierte takessplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp øverst på vegg/himling i garderobe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over krypkjeller er delvis ikke kjent på grunn av liten åpning i grunnmur.  
Større deler av krypkjeller/bjelkelag under stuedel er ikke besiktiget.  
Krypkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang/entré.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe med ett løp. Sotluke.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med glassplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i ildstein.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG IU Krypkjeller

Krypkjeller med murt ringmur av betonghullblokker.  
Ventiler i grunnmur.  
Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse.  
Krypkjeller er besiktiget ifra åpning i grunnmur. På grunn av liten åpning i grunnmur er ikke krypkjeller fullstendig besiktiget.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.

Det er manglende fuktsperre på terrenget.

### Konsekvens/tiltak

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

Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Garasjerom:  
Støpt gulv og støpt sokkel. Sluk i gulv.  
Overflater med malte plater og malt panel.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med malte plater.  
Leddpport med motorstyring.  
Lys og strøm.  
Etablert hems over hobbyrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktopptrekk i overgang gulv/sokkel.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Inntilbygget redskapsbod:  
Fundamentert på lettklinkerblokker.  
Gulvflater med sponplater.  
Overflater med impregneret laftepanel.  
Himling med impregneret panel.  
Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpapp.  
To-fløyet ytterdør med glassfelt.

Inntilbygget overbygget tak.

Gulv belagt med heller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.

Noe fuktskjolder i sponplater. Tørt ved befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med folierte takesplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke fuktsikre overflater over rustfri kum.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 25 mm fall fra topp vannrett sjikt til overkant slukrist.

## Vurdering av avvik:

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

Motfall på deler av baderomsgulvet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med innredning, rustfri kum med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
Montert ny innredning i ca.2019/2020. Utført av: egeninnsats.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom vindusventil.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2010. Utført av: ukjent. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Dusjbad hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takesplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjbad hindrer direkte vannsprut på vindu.  
Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.  
Varme i gulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## Vurdering av avvik:

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

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjbad og ettgreps blandebatteri.  
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.  
Montert nytt dusjbad i ca.2019. Utført av: egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i sideplate til baderomsinnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Det er påvist fuktsperre bak platekledning. Skal kun være ett tettesjikt på våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning ifra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, del med glassdører, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.  
Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.  
Montert ny kompositt kum og blandebatteri på kjøkken. Utført i 2024 av egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i benkeplate ved koketopp.

Sprekk i forsokkel.

Mangler del med silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ifra 2014. Kilde: tidligere salgsoppgave.  
Gulvflater med laminatgulv.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med folierte takesplater.  
WC-rom med gulvstående toalett, skuffer, servant og ettgrep  
blandebatteri.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i laminatgulv ved toalett. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.  
Noe fuktsvelling i plate over servant. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannmåler og stoppekran montert på toalettrom.  
Vannledninger av synlige kobberrør. Antatt deler med rør i rør, ikke synlig ved befaring.  
Utekran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger antatt av PVC (plastrør).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2008.  
Varme i gulv i entré og baderomsgulv.



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom, 200 liter fra 2008.

**Årstill:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG IU Andre installasjoner

Verisure vannledetektorer i boligen. Varsling for vannlekkasje. Plassert fuktføler på vaskerom og under kum på kjøkken.  
Skyvedørgarderobe i entré/gang.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i entré.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2021.  
Anmerkninger ble utbedret.

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

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Montert automatsikringer i 2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.**

### Inntak og sikringsskap

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

## ⓘ TG IU Drenering

Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennenedløp.

## ⓘ TG I Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Murt ringmur av betonghullblokker.  
På satt fasadestein på utvendig grunnmur i 2019/2020. Utført av: firma.

## ⓘ TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

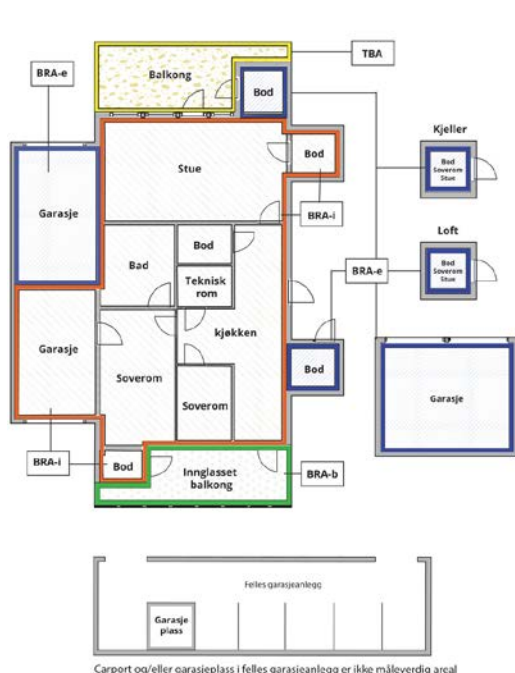
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	140			140	51		140
Garasjerom		24		24		8	32
Inntilbygget bod		7		7			7
<b>SUM</b>	<b>140</b>	<b>31</b>			<b>51</b>	<b>8</b>	<b>179</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/soverom, Bad, Garderobe/bod, Stue, Kjøkken		
Garasjerom		Garasje, Hobbyrom	
Inntilbygget bod		Bod	

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med inntilbygget garasje	140	31

#### Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Erik Sørli Ani Koleva Atanasova	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1258		0	841.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Johan Nygaardsvolds veg 6

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Ani Koleva Atanasova  
1/2 Hjemmelshaver: Dimitar Atanasov Atanasov

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Sentral og solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør og vest.  
Kort vei til barnehage og dagligvarebutikk.  
Elverum sentrum ca. 1,4 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Området foran inngangsparti og parkering belagt med belegningsstein. Lagt i 2019/2020. Utført av: firma.

### Bebyggelsen

Enebolig med inntilbygget garasje oppført i 1971.  
Inntilbygget bod bygget i ca. 2019.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2014

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ1045>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240212	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ani Koleva Atanasova	Dimitar Atanasov Atanasov
<b>Gateadresse</b>	
Johan Nygaardsvolds veg 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2414
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240212

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av sikringer, Instalasjon av AMS-måler

Arbeid utført av

Toten Elektro AS, OneCo

Filer

[Scan2024-04-29\\_012225\\_16911457340\\_7.pdf](#)

[Scan2024-04-29\\_012340\\_16911457340\\_6.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Stikkontakter som mangler jordforbindelse.

Filer

[Scan2024-04-29\\_012436\\_16911457340\\_5.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1211240212

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- Ar
- Verdi
- Filer
- [Scan2024-04-29\\_012621\\_16911457340\\_4.pdf](#)
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1211240212

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ani Atanasova	b1bcc1c41ed1e55721bbc 9160fce3e38976c52d	26.08.2025 09:00:20 UTC	Signer authenticated by One time code

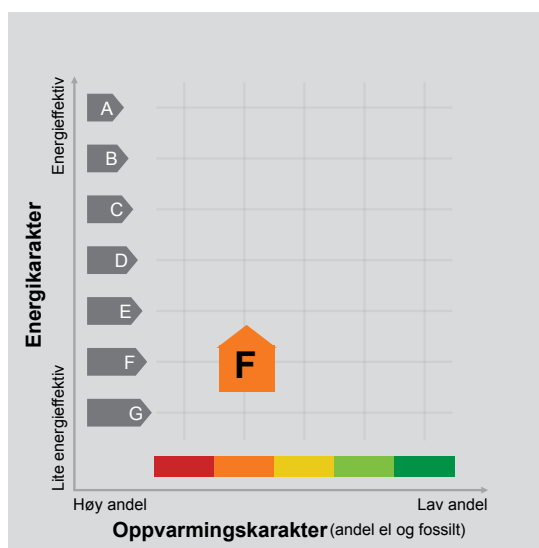
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dimitar Atanasov Atanasov	3b6791f68da9c18cebb91a ffd8405300e6bb1373	25.08.2025 06:10:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211240212

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Johan Nygaardsvolds veg 6
Postnummer	2414
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	1258
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154004009
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f9ca83a0-e894-414f-9b10-13f8139332db
Dato	02.05.2024



**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](http://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)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Johan Nygaardsvolds veg 6  
Postnummer: 2414  
Sted: ELVERUM  
Kommune: Elverum  
Bolignummer: H0101  
Dato: 02.05.2024 7:42:38  
Energimerkenummer: f9ca83a0-e894-414f-9b10-13f8139332db

Kommunennummer: 3420  
Gårdsnummer: 31  
Bruksnummer: 1258  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 154004009

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbet 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.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Reduserer innetemperaturen

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Johan Nygaardsvolds veg 6

Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 C J Hambros veg Linje B61, 812	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Elverum stasjon Linje R60	6 min 🚗 3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗

## Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	25 min 🚶 2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Elverum videregående skole 800 elever	17 min 🚶 1.3 km
Terningen Arena	7 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Fjeldset	5 min 🚶
--------------------------	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

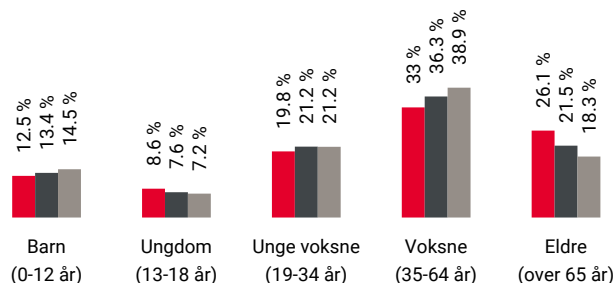
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Svartholtet barnehage (0-5 år) 103 barn	5 min 🚶 0.3 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	14 min 🚶 1.1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	18 min 🚶 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Fjeldset PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Meny Elverum	17 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	J nygaardsvoldv. ball-løkke Ballspill	0 km
	Mastmoen ball-løkke Ballspill	9 min 0.7 km
	Family Sports Club Elverum	21 min
	Sprek365 Elverum	6 min

## Boligmasse

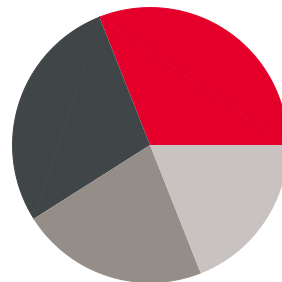


- 69% enebolig
- 9% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	18 min
	Boots apotek Kremmertorget	17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

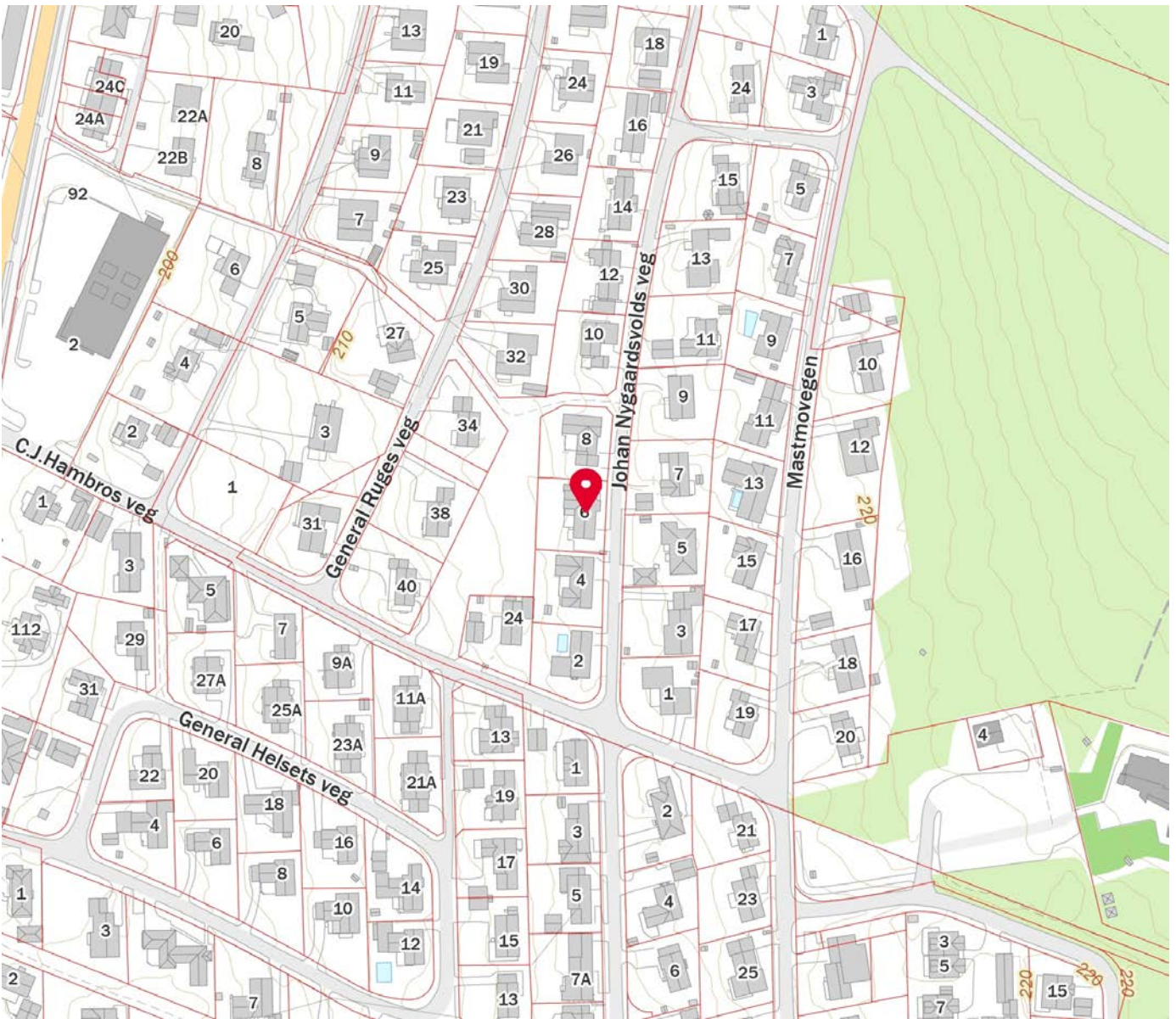
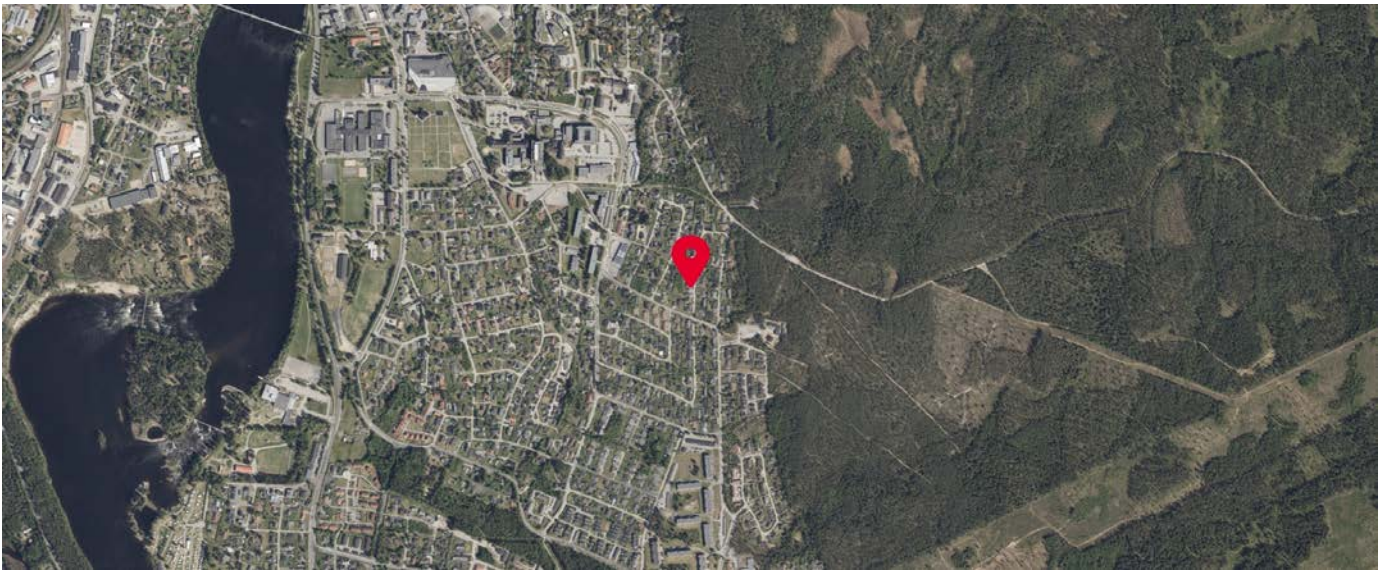
45%

- Fjeldsetlia
- Elverum
- Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

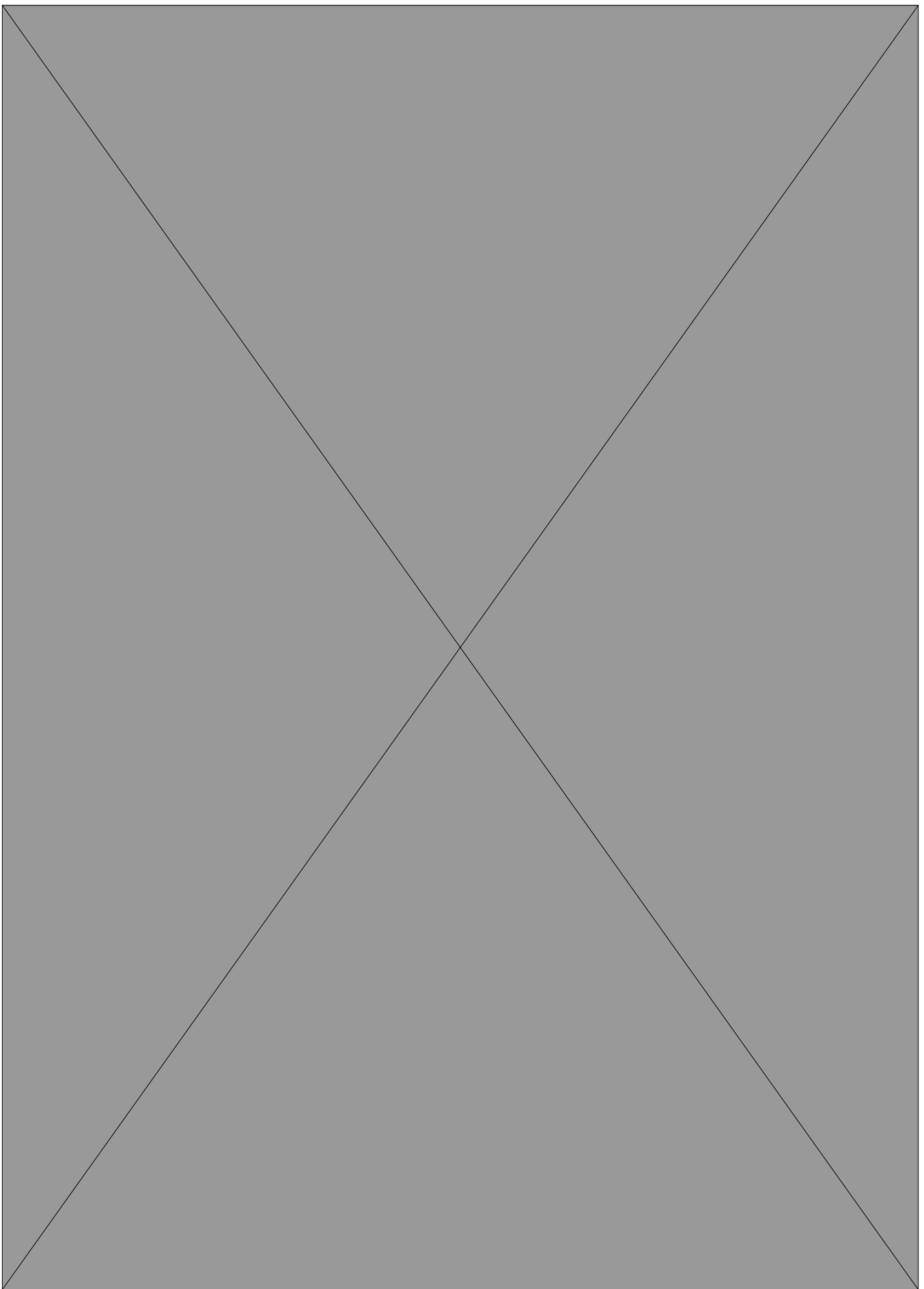
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


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

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Johan Nygaardsvolds veg 6  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre