

**aktiv.**



Sandmovegen 4B, 2408 ELVERUM

**Enebolig med romslig tomt og solrik terrasse. Sentral og attraktiv beliggenhet i Nordleiret, nær skole og barnehage.**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

**E-post** marius.norum@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 583 240,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 12 969,-  
**Selger:** Stein Johan Johannesen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 187/219 kvm  
**Tomtstr.:** 983 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 1  
**Fnr.:** 86  
**Oppdragsnr.:** 1211260083

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne koselige eneboligen beliggende sentralt og barnevennlig til på Søbakken. Her bor du i et trygt og rolig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr også på flotte turmuligheter og et godt naboskap.

Boligen fra 1982 har et bruksareal på 187 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Første etasje inneholder stue, spisesstue, kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom, mens kjelleren har stue/kjøkken, bad, kjølerom og flere oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.

Solrik, vestvendt terrasse på 44 kvm  
Garasje med bod  
Sentral beliggenhet  
Kort vei til Sagtjernet og friluftsområder  
Attraktivt boligområde

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	78
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 50 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Stue, spisestue, kjøkken, entre, bad, gang, stue/kjøkken og kjølerom.

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Stue, spisestue, kjøkken, entre, gang, bad, 3 soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

### **Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på ca. 983 kvm. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Deler av tomten er innhegnet med hekk og gjerde. Asfaltert innkjøring og oppstillingsplass.

Bortfester er Elverum Prestegård v/ Allstad. Det er etablert festekontrakt gjeldende fra 1982. Årlig festeavgift utgjør kr. 12 969,-.

Bortfester skal godkjenne ny fester. Det påløper et transportgebyr på kr. 4 600,- ved overdragelse av festet. Beløpet betales av kjøper.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Regulering av festeavgift

Bortfesters transportgebyr

kr 3 800

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomtefesteloven kapittel IV omhandler innløsning av festetomt.

### **Festetid**

Festetiden er 80 år, regnet fra 1982, med rett til fornyelse for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring. Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2032. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten les i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten les i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

## **Festekontrakt datert**

27.01.1982.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget attraktivt område i Nordleiret. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Det er gode turmuligheter i nærområdet med nærhet til skog og mark, blant annet til Stavåsen og Sagtjernet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass for bybussen kun 1 minutt gange fra eiendommen, og denne tar deg enkelt videre til de øvrige bydelene, samt Elverum Skysstasjon, sentrum og Universitetet på Terningen Arena.

Servicetilbudene i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Spar Søbakken som ligger ca. 1,5 km fra eiendommen. Det er også kort avstand til skoler som Søbakken skole (19 minutter til fots) og Elverum ungdomsskole (14 minutter til fots). For de yngste er det flere barnehager i nærheten, som Ydalir barnehage (17 minutter gange).

Området har et godt naboskap og oppleves som trygt, med høy score på trygghet og kvalitet på skolene. Det er også gode sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Sagtjernet sandvolleyballbane og Søbakken skoles aktivitetshall. Bymarka med sine flotte turstier er heller ikke langt unna, og her er det i tillegg milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid.

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1982.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Yttertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kaldtloftet har manglende gangbart gulv og lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke inispisert. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Boligen har entredør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 44 kvm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på 6 kvm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utvendige trapper i tre og betong.

Garasje - Byggeår: 1987.

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående

trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2026, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapport angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Det registreres utilstrekkelig innfesting av pappspiker. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for at taktekkingen løsner og at det oppstår lekkasjer, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag: Nedløpsrør har skader i form av frostspreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannansamling i rørene kombinert med frostpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med konsekvens for fuktbelastning på fasade og grunnkonstruksjoner.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen er værslitt og det er registrert råteskader i rekkverk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og fukt samt mangelfull overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbryting og svekket bæreevne, med konsekvens for redusert sikkerhet ved bruk av rekkverket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Terrasse og rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak og nedbryting av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate inne i ovn i første etasje og kjeller har sprekker, og det er fuktmerker under feierluke. Forholdet vurderes å ha sammenheng med termisk belastning i ovn og mulig kondens eller fuktinntrenging i pipe. Forholdet innebærer økt risiko for redusert brannsikkerhet og fuktrelaterte skader, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedring.

- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling: Det er registrert bevegelser i innerhjørner og skader i skjøter på baderomsplater, samt manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig montering og manglende tetting i overganger. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrenging bak platene, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Våtrom - Bad - Overflater gulv: Gulv på bad har knirk og det er registrert mangelfull skjøting av belegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og feil utførelse av skjøter. Forholdet innebærer økt risiko for svekket tetthet og vanninntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Gulv på bad har knirk og det er registrert

mangelfull skjøting av belegg. Det er også registrert bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlist og plater.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og mangelfull utførelse av våtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

- Våtrom - Bad - Ventilasjon: Badet mangler ventilering. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og kondens, med konsekvens for muggsoppdannelse og fuktskader på overflater og konstruksjoner.

- Kjeller - Stue/kjøkken: Kjøkkenet fremstår uferdig og det gjenstår arbeider.

- Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ikke etablert avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende ventilasjonsløsning. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og matos, med konsekvens for kondensdannelse, dårlig inneklime og belastning på overflater.

- Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Kjølerommet var ikke i drift på befaringdagen, og det er ikke kjent om kjølevifte fungerer som tiltenkt.

- Vannledninger: Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

- Avløpsrør: Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, med konsekvens for fuktskader og redusert funksjon i avløpssystemet.

- Ventilasjon: Det er registrert fuktmerker i nedre del av vindu. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av boligen. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og videre fuktpåvirkning, med konsekvens for muggsoppdannelse og skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

- Fuktsikring og drenering: Drenering har passert anbefalt brukstid, og nedløpsrør er avsluttet over bakken. Det kan ikke verifiseres at det er etablert fuktsperre rundt hele boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet og mangelfull bortledning av overvann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert enkelte riss i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrenging og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for fremtidige utbedringer.

- Terrengforhold: Det er stedvis fall på terreng mot bygningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med terrengutforming og mangelfull bortledning av overflatevann. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling inntil grunnmur, med konsekvens for fuktinntrenging og belastning på drenering og konstruksjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningskader og driftsproblemer.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer: Vinduer i har høy slitasje og det er registrert sprekk i glass i stue. Forholdet vurderes å ha sammenheng med materialtretthet og ytre påvirkninger. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre skadeutvikling.
- Dører: Balkongdører har punktert glass, høy slitasjegrad og fuktskader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tetninger og langvarig fuktpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre nedbrytning av konstruksjonen, med konsekvens for redusert isolasjonsevne og fare for råteskader.
- Våtrom kjeller - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert mangelfull skjøting av gulvbelegg, bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Det er også påvist råteskader i baderomsplater i dusjsjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tettesjikt og mangelfull utførelse avvåtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for omfattende fuktskader i konstruksjonen, med konsekvens for redusert levetid og behov for større utbedringer.
- Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Baderomsplater er råteskadet og det må påregnes bakenforliggende skader.

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Dårlig drenering på østsiden, usikker på årstall men rundt 2008, dette ble utbedret av tidligere eier med ny drenering og plast

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ny grus og pukkt samt plast

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, shingel samt nye takrenner på hovedhuset

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller  
vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?  
Ja. Ene vinduet i stuen har en sprekk  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja. Som beskrevet tidligere  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet tidligere

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet tidligere

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Østsiden, samt nedgang kjeller

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elverum elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmtvannsberederen

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

Ja. Bygslet tomt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja. Mangler takfotbeslag til takrenner, og takrenner må byttes

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Innhold**

Enebolig fra 1982.

Boligen inneholder:

Kjeller: Stue, spisestue, kjøkken, entre, bad, gang, stue/kjøkken og kjølerom.

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, entre, gang, bad, 3 soverom og toalettrom.

I tillegg disponerer eiendommen en garasje på 32 kvm med bod.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Parkering**

Parkering i garasje og på oppstillingsplass foran garasjen.

## **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 26.03.2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang den 05.09.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 11.03.2013, uten pålegg om utbedringer. Det ble varslet om tilsyn i 2018 og 2022, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet.

### Energimerke

Oransje E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

4 600 (Transportgebyr bortfester)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
93 240 (Omkostninger totalt)

110 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 583 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 600 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 626 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt kr. 23 625,57,- i 2026. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- \* Abonnementsgebyr vann og avløp: Kr. 693,99,-
- \* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 232,8 kubikk): Kr. 5 247,31,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-
- \* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 232,8 kubikk): Kr. 6 931,27,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 9 240,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Eiendommen har per i dag fritak for renovasjonsgebyr da eiendommen er ubebodd. Minste årlige renovasjonsgebyr vil være kr. 4 163,-. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 825 012 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 300 047 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1, festenummer 86 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eierseksjonen:

\* Festekontrakt - vilkår, tinglyst den 28.01.1982, dagboknummer 511. Gjelder bestemmelser om festeavgift, festetid etc.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1982. Det er i denne anmerket mangler i forhold til 1. Takstige. 2. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller. Det er ikke kjent hvorvidt disse manglene er utbedret.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger av kjeller er kjellerstue, soverom og bad definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Terrassen synes å være noe større i dag enn den fremkommer på tegningene.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Nordleiret mellom Strandbygdvegen og Finland" fra 1966. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (986 kvm).

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, planid: 2023001 er under arbeid, og denne kan berøre eiendommen. Det er ikke kjent hvorvidt denne vil berøre eiendommen eller ikke.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fastpris på kr. 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/ overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

04.05.2026



Koselig inngangsparti med tretrapp og plattform.  
Kjelleretasjen har også egen inngang.



Vel inne møtes du av en lys og fin entre, med god plass  
til yttertøy og sko.



Velkommen til Nordleiret og Sandmovegen 4B!



Romslig og koselig stue med god plass til sofagruppe og salongbord.





Boligen varmes opp med både vedfyring og elektrisitet.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca 44 kvm.



I tilknytning til stuen er det god plass til spisestue.





Pent kjøkken med gråmalt innredning og godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har et stort vindu som slipper inn mye naturlig lys.



Praktisk spisebordløsning i form av kjøkkenøy på kjøkkenet.



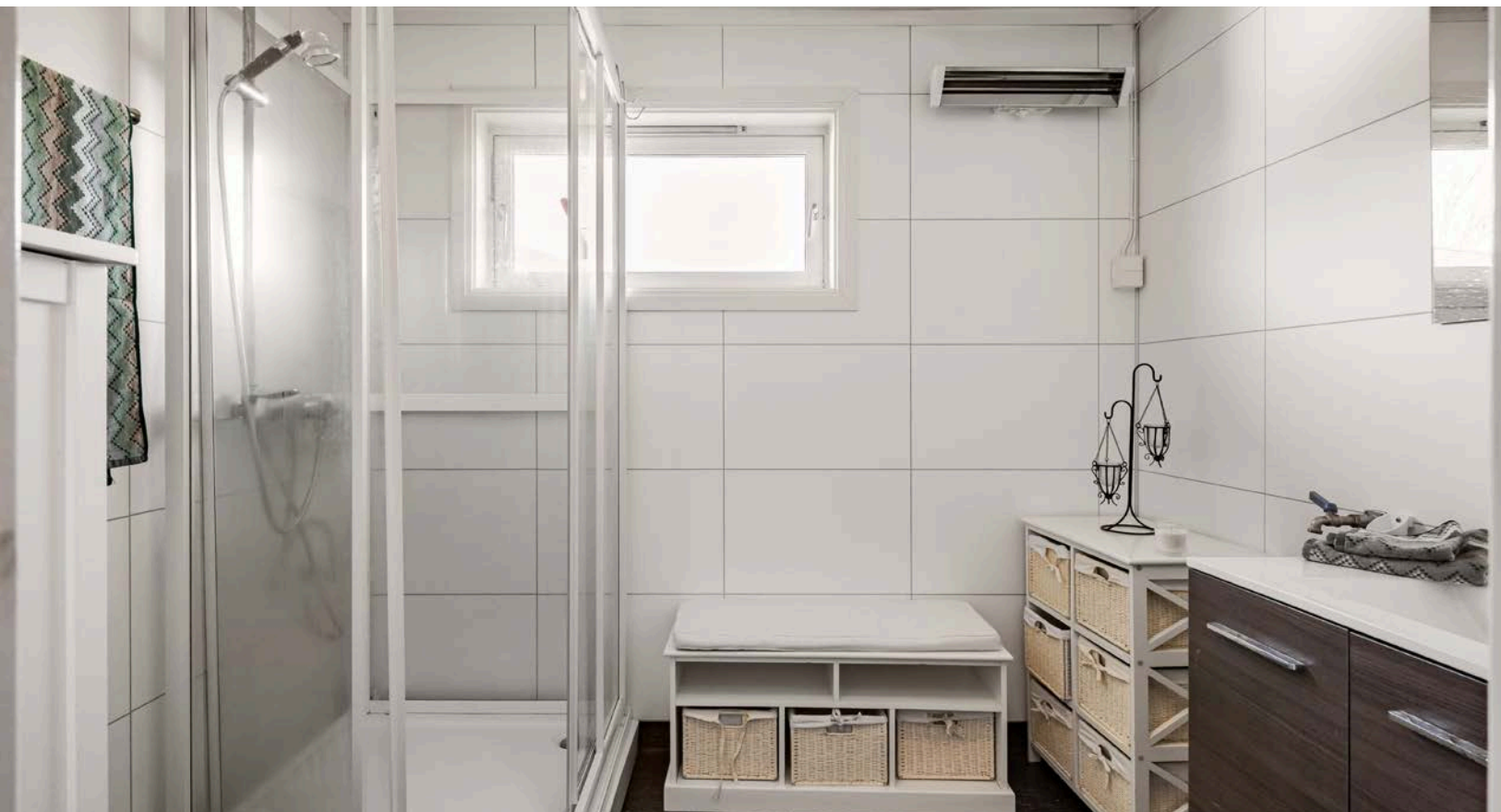
Boligens hovedsoverom er et lyst og luftig rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Utgang til balkong på ca. 6 kvm.



Boligens andre soverom er av noe mindre størrelse og passer fint om både barnerom, kontor eller gjesterom.



Det er til sammen 3 soverom i 1.etasje. Soverom 3 er i dag innredet som gjesterom/kontor.



Flislagt baderom i 1.etasje med dusjkabinett og servant på innredning.



Separat toalettrom med adkomst fra gangen, innredet med servant på innredning og toalett.



Vi tar turen ned i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.



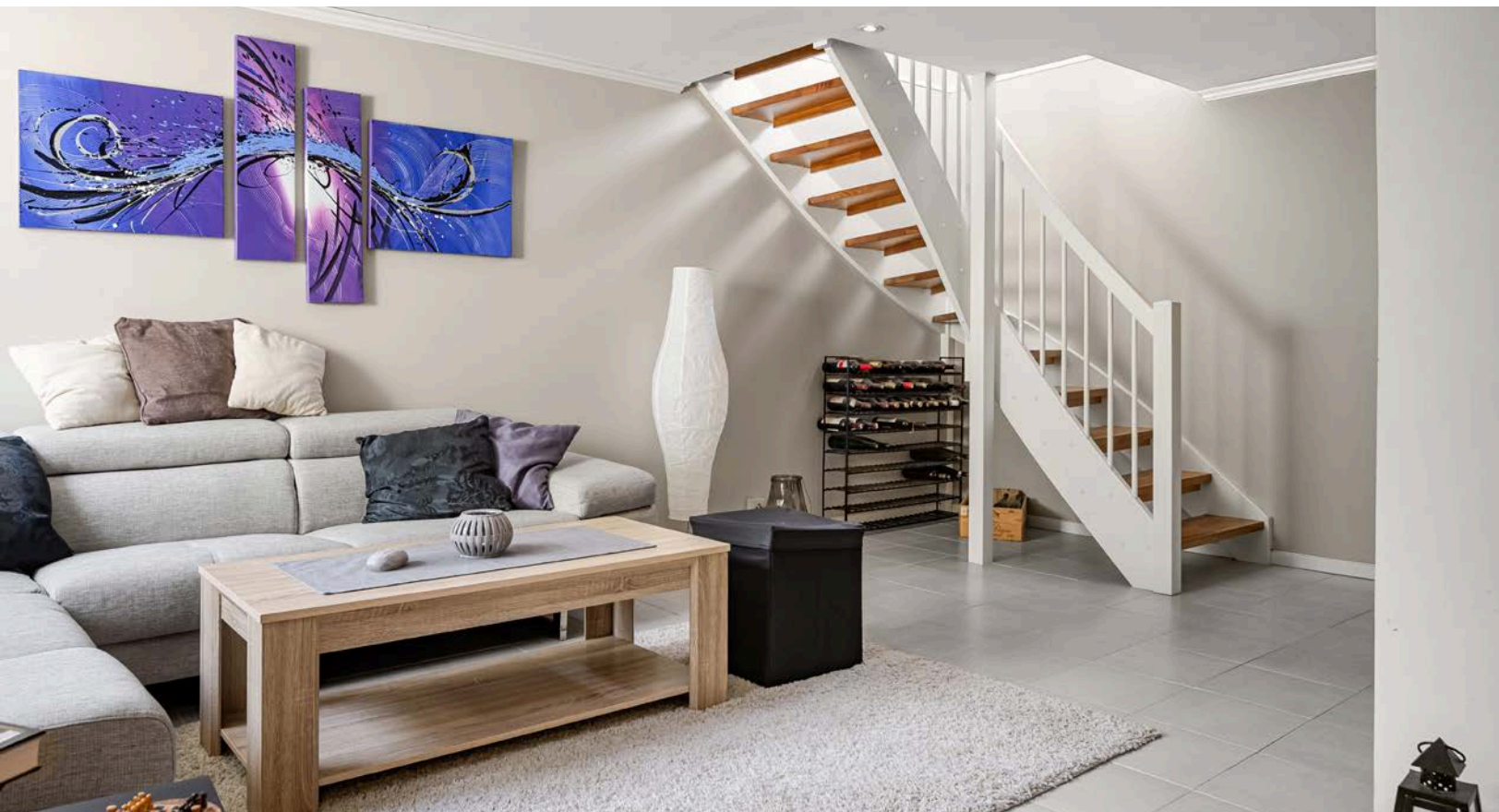
Kjelleren er i dag innredet med stue, spisestue, kjøkken, bad og kjølerom. Rommene er ikke godkjente for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som kjellerstue.



Rommet har god plass til flere bokhyller og kan gi en koselig og lun lese krok for den bokglade.



Kjelleren har egen inngang, og det er også adkomst til kjeller fra boligens hovedplan via trapp i stuen.



Rom i kjelleren innredet som kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjelleren innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom i kjelleren innredet som baderom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Kjelleren har egen inngang og har en stor gang med god plass til yttertøy.



Solrik og skjermet terrasse på 44 kvm med utgang fra stuen.



Terrassen har utgang til utvidet terrasseplattning og hage.



Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, Sagtjernet og sentrum.



I tillegg er eiendommen bebygd med en garasje med boder.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sandmovegen 4B , 2408 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 1, fnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21810-1041

Referansenummer: AU3883

Autorisert foretak: E&K TAKST AS



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

## E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

### Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

[magnus@ek-takst.no](mailto:magnus@ek-takst.no)

400 21 977



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløpsrør i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kaldtloftet har manglende gangbart gulv og lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke inispisert. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 44 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord. Utvendige trapper i tre og betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og kjellerstue. Gulvet har laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje. Innvendige dører i profilert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etasje

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering av rommet.

#### Bad kjeller

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken 1.etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Kjøkken kjeller

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Toalettrom med gulvflater i belegg. vegg og himlingsflater med tapet og panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. gulvstående toalett.

#### Kjølerom

Kjølerom med gulvflater med belegg. Veggflater med panel. Isopor i

himling. Elektrisk kjølevifte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider på ca 300L (fra ukjent årstall) plassert i bod i kjeller. Sikringssskap med skrusikringer er plassert på kjøkken i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige vann og avløpsledninger av plast. Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

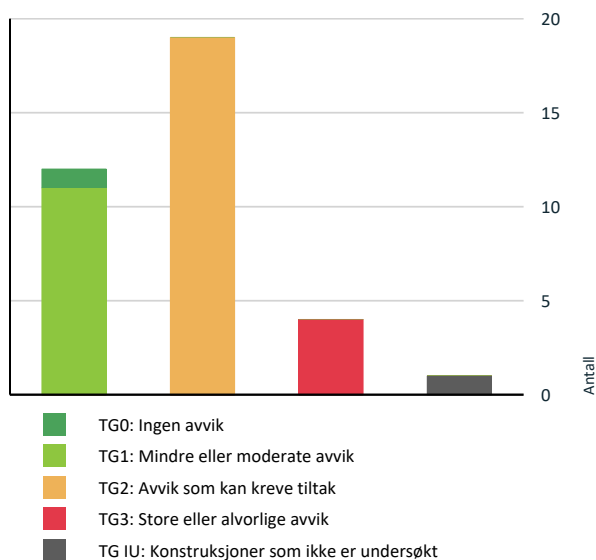
Kjeller er innredet til boligformål, og det er ikke kjent om arbeidene er godkjent.

#### Garasje

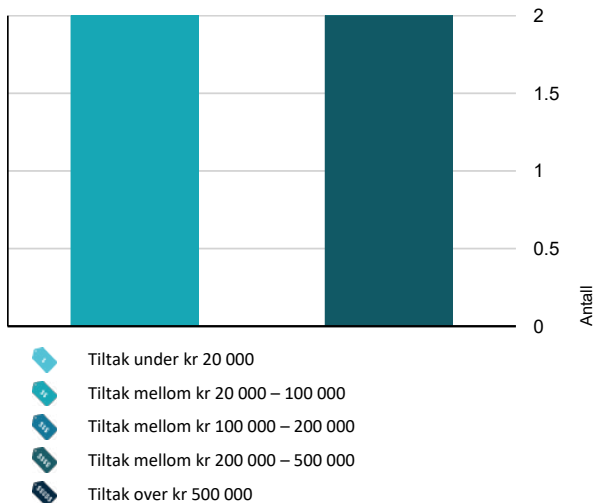
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1982

### Kommentar

Byggeår er hentet fra PropCloud.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertaket er tekket med shingel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utilstrekkelig innfesting av pappspiker. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse. Forholdet innebærer økt risiko for at taktekingen løsner og at det oppstår lekkasjer, med konsekvens for fuktinntrenging og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre innfestingen av taktekingen. Det anbefales samtidig å planlegge utskifting av taktekingen dersom tilstanden tilsier at den ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har skader i form av frostsprengning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med vannansamling i rørene kombinert med frostpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med konsekvens for fuktbelastning på fasade og grunnkonstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadede nedløpsrør. Det anbefales å kontrollere at hele nedløpssystemet har tilfredsstillende fall og drenering for å hindre vannansamling. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risiko for frostskafer, som riktig dimensjonering og jevnlig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Kaldtloftet har manglende gangbart gulv og lav takhøyde. Kaldtloftet er av den grunn ikke inspisert.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i har høy slitasje og det er registrert sprek i glass i stue. Forholdet vurderes å ha sammenheng med materialtretthet og ytre påvirkninger. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte glass med sprekk. Det anbefales å gjennomføre en samlet vurdering av vinduenes tilstand og vurdere utskifting der slitasjen er betydelig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 3 Dører

### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører har punktert glass, høy slitasjegrad og fuktskader. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tetninger og langvarig fuktpåvirkning. Forholdet innebærer økt risiko for varmetap og videre nedbrytning av konstruksjonen, med konsekvens for redusert isolasjonsevne og fare for råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte punktert glass og utbedre eller skifte balkongdører med fuktskader. Det anbefales å kontrollere og sikre tette overganger og beslag for å hindre videre fuktinntrengning. Det anbefales å etablere løsninger som gir tilfredsstillende tetthet og funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er værslitt og det er registrert råteskader i rekkverk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og fukt samt mangelfull overflatebehandling. Forholdet innebærer økt risiko for videre nedbrytning og svekket bæreevne, med konsekvens for redusert sikkerhet ved bruk av rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ut skadede deler av rekkverket. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold eller utskifting av terrassekonstruksjonen der slitasten er omfattende. Det anbefales å overflatebehandle treverk og etablere rutiner for jevnlig vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling. Forholdet vurderes å ha sammenheng med langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold. Forholdet innebærer økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av materialer, med konsekvens for redusert levetid og begynnende råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle terrasse og rekkverk. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen for eventuelle skjulte skader før behandling. Det anbefales å etablere jevnlig vedlikeholdsrutiner for å opprettholde god tilstand.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

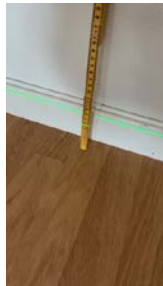
#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag.



### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Skorstein fra byggeår. Det er montert ildsted i stue og kjellerstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate inne i ovn i første etasje og kjeller har sprekker, og det er fuktmerker under feierluke. Forholdet vurderes å ha sammenheng med termisk belastning i ovn og mulig kondens eller fuktinntrengning i pipe. Forholdet innebærer økt risiko for redusert brannsikkerhet og fuktrelaterte skader, med konsekvens for svekket funksjon og behov for utbedring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadde ildfaste plater i ovnene. Det anbefales å kontrollere pipe og feierluke for årsak til fuktmerker og utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer. Det anbefales å få utført en faglig vurdering av ildsted og skorstein for å sikre trygg bruk.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1.etasje.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bevegelser i innerhjørner og skader i skjøter på baderomsplater, samt manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig montering og manglende tetting i overganger. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning bak platene, med konsekvens for fuktskader i veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere elastisk fugemasse i overganger mellom bunnlist og baderomsplater. Det anbefales å utbedre skader i skjøter og sikre tette overganger i alle hjørner. Det anbefales å kontrollere konstruksjonen bak platene for eventuelle fuktskader og utbedre ved behov.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad har knirk og det er registrert mangelfull skjøting av belegg. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og feil utførelse av skjøter. Forholdet innebærer økt risiko for svekket tetthet og vanninntrengning i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygningen av gulvet for å avdekke årsak til knirk. Det anbefales å utbedre eller etablere nye, tette skjøter i belegget. Det anbefales å kontrollere tettesjiktet og gjennomføre nødvendige utbedringer for å sikre en varig og fuktsikker løsning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv på bad har knirk og det er registrert mangelfull skjøting av belegg. Det er også registrert bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig underlag og mangelfull utførelse av våtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke oppbygningen av gulvet for å avdekke årsak til knirk. Det anbefales å utbedre eller etablere nye, tette skjøter i belegget samt sikre tette overganger i baderomsplatene. Det anbefales å etablere elastisk fugemasse i overganger mellom bunnlist og plater og kontrollere konstruksjonen for eventuelle skjulte fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet mangler ventilering. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og kondens, med konsekvens for muggsoppdannelse og fuktskader på overflater og konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilstrekkelig tilluft.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: Under 6 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mangelfull skjøting av gulvbelegg, bevegelser i innerhjørner, skader i skjøter på baderomsplater og manglende fugemasse mellom bunnlist og plater. Det er også påvist råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i tettesjikt og mangelfull utførelse av våtromsløsningen. Forholdet innebærer økt risiko for omfattende fuktskader i konstruksjonen, med konsekvens for redusert levetid og behov for større utbedringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre full renovering av badet med oppbygging etter gjeldende krav. Det anbefales å etablere nytt tett sjikt, sikre korrekt utførelse av skjøter og overganger samt fuktsikre alle utsatte områder. Det anbefales å kontrollere underliggende konstruksjoner og utbedre eventuelle skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## KJELLER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er avvik:

Baderomsplater er råteskadet og det må påregnes bakenforliggende skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med oppgradering av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår uferdig og det gjenstår arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille kjøkkenet med komplett montering av innredning og tilhørende installasjoner.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ikke avtrekk på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke etablert avtrekk til det fri. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende ventilasjonsløsning. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og matos, med konsekvens for kondensdannelse, dårlig innelima og belastning på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk til det fri fra kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater i belegg. vegg og himlingsflater med tapet og panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. gulvstående toalett.

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Kjølerom med gulvflater med belegg. Veggflater med panel. Isopor i himling. Elektrisk kjølevifte.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet var ikke i drift på befaringsdagen, og det er ikke kjent om kjølevifte fungerer som tiltenkt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service av kjølevifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, med konsekvens for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av rørsystemet av rørlegger. Det anbefales å skifte vannrør for å redusere risiko for lekkasjer. Det anbefales å etablere løsninger som tilfredsstiller dagens krav til sikker vanninstallasjon.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, med konsekvens for fuktskader og redusert funksjon i avløpssystemet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av avløpssystemet av rørlegger. Det anbefales å skifte avløpsrør for å redusere risiko for skader og driftsproblemer. Det anbefales å etablere løsninger som tilfredsstillers dagens krav til funksjon og sikkerhet.



## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i nedre del av vindu. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert ventilering av boligen. Forholdet innebærer økt risiko for kondens og videre fuktpåvirkning, med konsekvens for muggsoppdannelse og skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsforholdene i boligen bør forbedres for å redusere kondensdannelse.



## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 300L (fra ukjent årstall) plassert i bod i kjeller.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap med skrusikringer er plassert på kjøkken i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1982**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Kabelinnføringer i sikringskap er ikke tettet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse ved installasjon eller senere arbeider. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering har passert anbefalt brukstid, og nedløpsrør er avsluttet over bakken. Det kan ikke verifiseres at det er etablert fuktsperre rundt hele boligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder på dreneringssystemet og mangelfull bortledning av overvann. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med konsekvens for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt bortledning av takvann med tilkobling til dreneringssystem eller egnet avledning bort fra grunnmur. Det anbefales å foreta kontroll og eventuell oppgradering av drenering rundt boligen. Det anbefales å avdekke og etablere tilfredsstillende fuktsikring rundt hele bygningen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i grunnmur. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen eller svinn i materialer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og videre sprekkutvikling, med konsekvens for svekket funksjon og behov for fremtidige utbedringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å holde rissene under oppsikt for å avdekke eventuell negativ utvikling.

## Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis fall på terreng mot bygningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med terrengutforming og mangelfull bortledning av overflatevann. Forholdet innebærer økt risiko for vannansamling inntil grunnmur, med konsekvens for fuktinntrengning og belastning på drenering og konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger av plast. Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, brudd og funksjonssvikt, med konsekvens for vannskader, setningsskader og driftsproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av utvendige ledninger. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering for å redusere risiko for fremtidige skader.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig trapp til kjeller har ujevn trinnhøyde og mangler rekkverk. Innvendig trappeløp mangler håndløper og har åpninger mellom opptrinn over 10 cm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse og ikke tilpasset dagens sikkerhetskrav. Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskade, med konsekvens for redusert sikkerhet ved bruk av trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å utbedre trinnhøyder i utvendig trapp og etablere rekkverk. Det anbefales å montere håndløper i innvendig trappeløp og tette åpninger mellom opptrinn. Det anbefales å sikre at trapper oppfyller gjeldende krav til sikkerhet og utforming.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

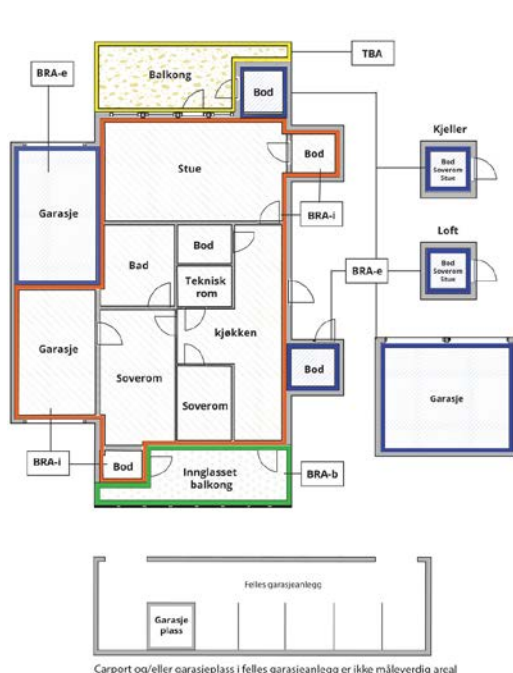
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	97			97	50
Kjeller	90			90	
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Stue, spisestue, kjøkken, entré, bad, gang, stue/kjøkken, kjølerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Kjeller er innredet til boligformål, og det er ikke kjent om arbeidene er godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	1	86	0	986.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sandmovegen 4B

### Hjemmelshaver

Johannesen Stein Johan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Sandmovegen 4B, Elverum kommune.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt avløp.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

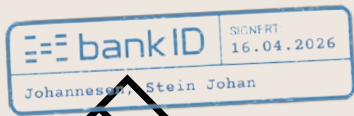
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Stein Johan Johannesen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandmovegen 4B

2408 Elverum

3420-31/1/86/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Dårlig drenering på østsiden, usikker på årstall men rundt 2008, dette ble utbedret av tidligere eier med ny drenering og plast

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny grus og pukk samt plast

---

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

♦ **Ja**

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak, shingel samt nye takrenner på hovedhuset

---

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

♦ **Ja**

Ene vinduet i stuen har en sprekk

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Som beskrevet tidligere

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Som beskrevet tidligere

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Som beskrevet tidligere

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Østsiden, sam nedgang kjeller

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Elverum elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs til varmtvannsberederen

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygslet tomt

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Mangler takfotbeslag til takrenner, og takrenner må byttes

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

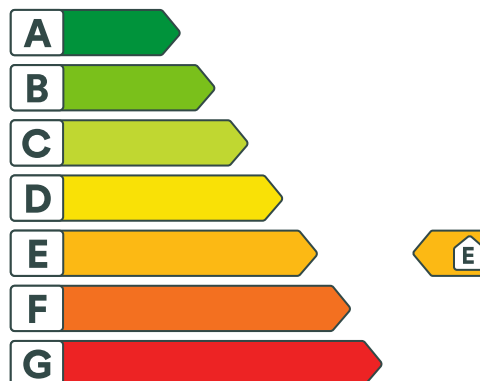
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Sandmovegen 4B, 2408 ELVERUM</b>	
Dato for energimerking <b>04.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290519</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>153975418</b>
Gårdsnummer <b>31</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1982</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>219,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>187,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**267,94 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**355,50 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**66 479 kWh**



## Sandmovegen 4B, 2408 ELVERUM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sandmovegen 4B, 2408 ELVERUM



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 vegg.

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Sandmovegen 4B - Nabolaget Nordleiret vest - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Norblokkene Linje B61	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

## Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	11 min 1 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.7 km
Terningen Arena	8 min

## Ladepunkt for el-bil

Amfi Elverum	9 min
AMFI Elverum	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

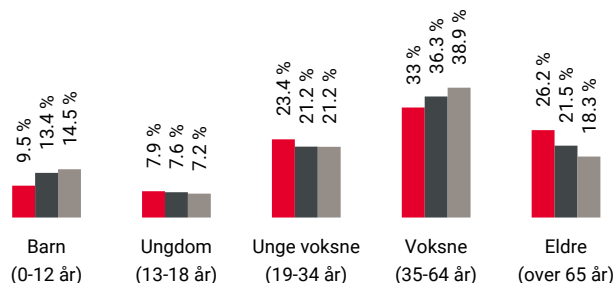
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret vest	1 018	559
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ...14 min 119 barn	1.3 km
Søbakken barnehage (0-5 år) 37 barn	4 min 2.3 km
Stavåsbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 2.9 km


## Dagligvare


Kiwi Elverum	13 min
Coop Obs Elverum	13 min




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

## Sport

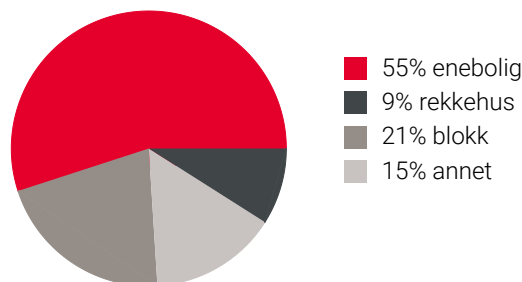
 Sagtjernet sandvolleyballbane 7 min   
Sandvolleyball 0.7 km

 Søbakken skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

 Sprek365 Elverum 12 min 


 Paulsbyen Gym 13 min 

## Boligmasse

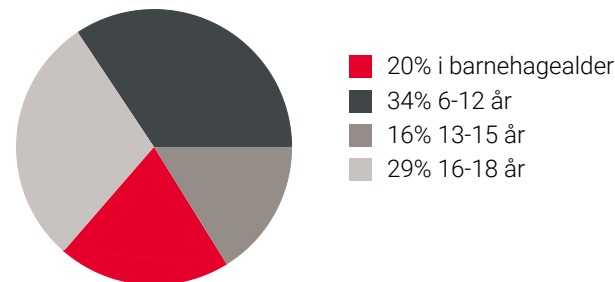


## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 13 min 

 Apotek 1 Elverum 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



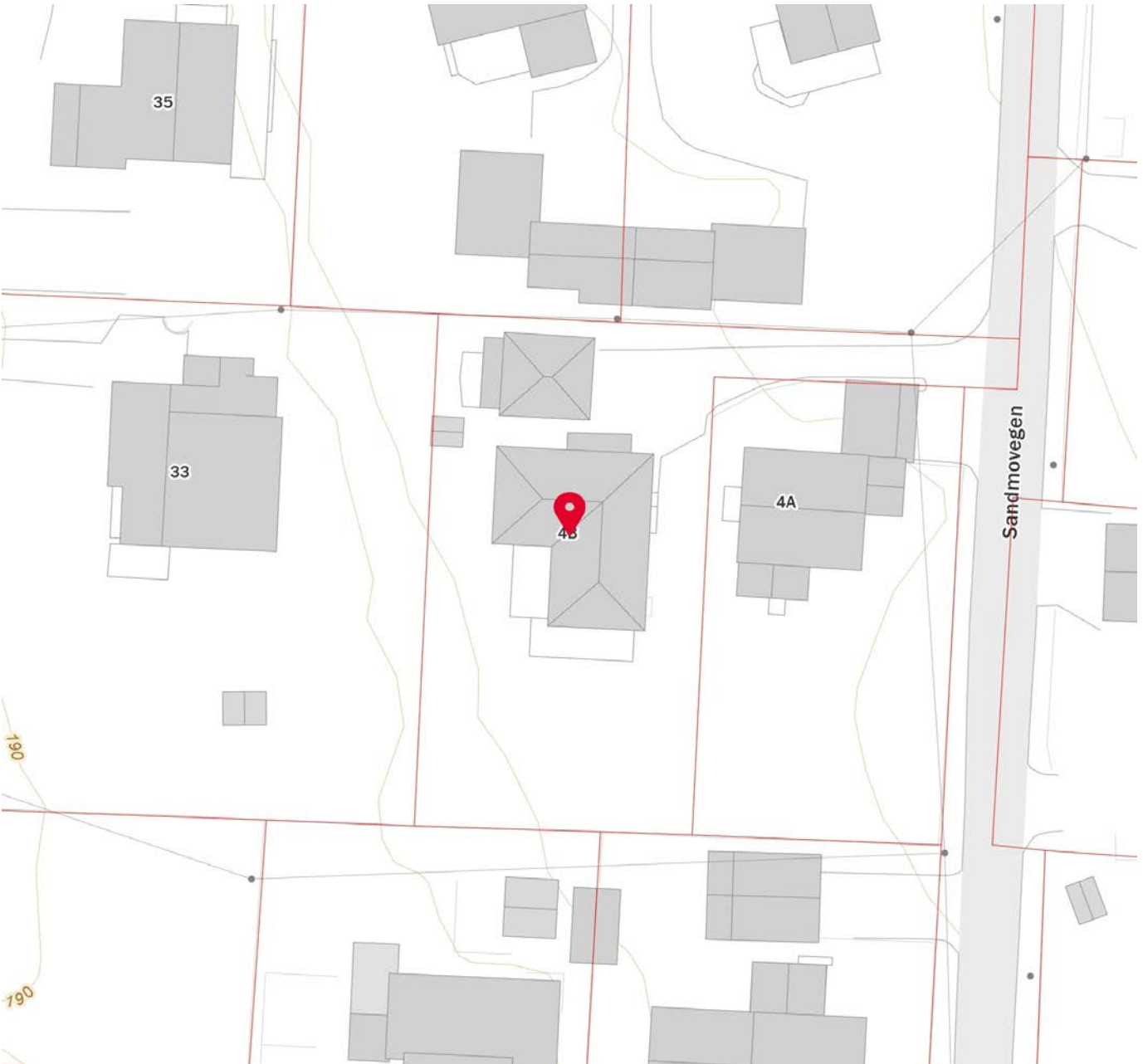
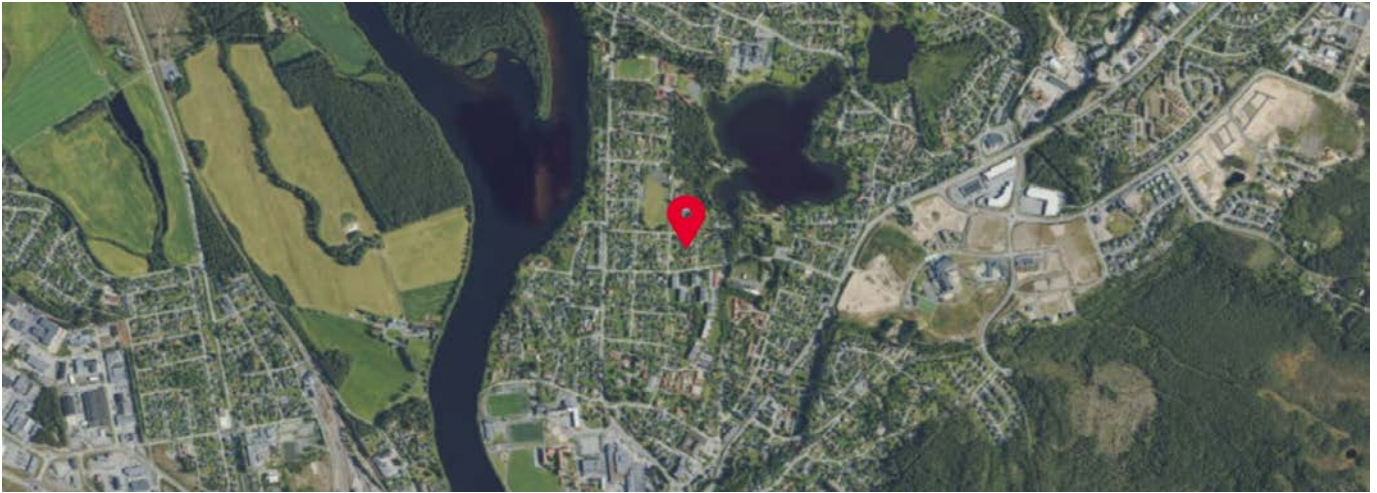
0%

53%

 Nordleiret vest  
 Elverum  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sandmøvegen 4B  
2408 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum**Oppdragsnummer:****Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@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