

An aerial photograph of a rural property. In the center-left is a two-story grey house with a gabled roof and several windows. To its right is a long, red wooden barn with a grey roof and three white doors. The property is surrounded by a gravel driveway and a wooden fence. In the foreground, there are large, tilled fields with visible furrows. The background features a dense forest of tall evergreen trees under a blue sky with scattered white clouds.

**aktiv.**

Vestsivegen 1328, 2406 ELVERUM

**Familievennlig og landlig  
beliggende enebolig med solrik  
terrasse på 84 kvm. Pent  
opparbeidet tun. Uthus med boder.**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 640,-  
**Selger:** Sondre Buvang Melby

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1932  
**BRA-i/BRA Total** 186/264 kvm  
**Tomtstr.:** 1820.7 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 27  
**Oppdragsnr.:** 1211250316

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestsivegen 1328!

Sjarmerende eiendom med landlig og familievennlig beliggenhet på vestsiden av Glomma, med gode solforhold. Boligen er oppført i 1932 og består av en kjeller med flere boder, 1. etasje med stue, kjøkken, bad og et soverom samt et loft med to soverom (ikke godkjente for varig opphold). Stor og solrik terrasse på ca. 84 kvm. Eiendommen har også et uthus med ekstra lagringsmuligheter. Pent opparbeidet tun med diverse beplantning, lekestativ og sandkasse.

Det er ca. 7,7 km til Lillemoen skole og det er ca. 5,4 km til Hagen barnehage. Til Elverum sentrum med alt av servicefasiliteter er det ca. 13,4 km. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til naturen og fine turområder både sommer som vinter og det er kort vei til Glomma, hvor en kan fiske, bad og kjøre båt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Energiattest .....	82
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 78 kvm

BRA totalt: 264 kvm

TBA: 84 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm Boder

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

84 kvm

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 78 kvm Boder og vedskjul

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Boligen er fult innredet på befaringsdagen.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1820.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Relativt flat og solrik tomt pent opparbeidet med plen og diverse beplantning, huskestativ og sandkasse. Gjerde langs deler av åkerkanten.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et åpent og landlig område i fine Bjølsethgrenda på vestsiden av Glomma. Ved Glomma kan man både bade og fiske og det er utallige turmuligheter i området både sommer som vinter. Fra eiendommen er det ca. 13,4 km til Elverum sentrum, med alt av servicefaciliteter.

Nærmeste barneskole og barnehage ligger henholdsvis 7,7 og 5,4 km fra eiendommen. Idrettsanlegget i Heradsbygd ligger i tilknytning til barneskolen og her er det godt tilrettelagt for barneidrett gjennom Jømna/Heradsbygd idrettslag. De har både fotball, håndball og langrenn som sine hovedsatsinger. Det er også muligheter for

sykkeltrening i sommerhalvåret for voksne.

Løkenstranda i Heradsbygd er en av Elverums fineste badestrender langs Glomma og her er det kilometervis med sandstrand og enkelte volleyballnett for lek og moro.

Nærmeste bussholdeplass er ved Nyborg, som ligger ca. 450 meter fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Bjølseth Takst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1932.

Boligen er fundamentert med støpt plate og har kjeller. Byggegrunnen er av ukjent type. Grunnmuren er konstruert av sparestein og betong. Veggene i kjelleren består av mur og betong, og deler av kjellergulvet er ikke støpt. Dreneringen har manglende grunnmursplast, og taknedløpene er avsluttet over bakken uten utkast. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk kledd med liggende panel. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med metallplater. Taket er utstyrt med renner og nedløp i metall. Etasjeskillerne består av trebjelkelag i første og andre etasje. I kjelleren er det en kombinasjon av grovstøpt betonggulv og jordgulv.

Boligen har vinduer i tre med tolags glass i første og andre etasje, som ble montert i 2021. Kjelleren har originale trevinduer fra byggeåret. Ytterdøren og terrassedøren er laget av tre med glass. Eiendommen har en terrasse i tre med utgang fra stue og gang. Rekkverket er også i tre, med liggende spiler.

Eiendommen inkluderer et uthus med krypkjeller under deler av bygget. Uthuset har gulv av tre, betong og jordgulv, og veggene er av bindingsverk kledd med panel. Taket er et saltak tekket med stålplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 11.11.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunnmur og fundament

Avvik: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

I deler av kjeller er det synlig sparesteinsmur.

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Det er ikke etablert rekkverk i trapp.

- Vinduer og dører: 1. og 2. etg

Avvik: Utvendig belistning går helt ned til vannbrettbeslag, dette kan føre til fuktopptrekk i panel.

Det er ufullstendig beslag under terrassedør.

- Vinduer og dører: Kjeller

Avvik: Karmer og dør er værslitte.

Kjellerdør mangler håndtak.

Vinduer i kjeller er fra byggeår og er klare for utskifting

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Det registreres fuktmerker rundt pipa. Ses i sammenheng med beslag over tak

Det er spor etter skadedyr. (mus)

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var

ikke vanlig på oppføringstidspunktet

- Takkonstruksjon

Avvik: Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er

begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av

takkonstruksjonen også ved

kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er

utilstrekkelig ventilert.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger

Avvik: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

- Våtrom - Sanitærutstyr

Avvik: Klosettet er løst.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Drenering

Avvik: Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne

beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer

fukttransport gjennom

grunnmuren.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Det er synlige fukskader i overflater.

- Rom under terreng

Avvik: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring

gjennom grunnmur.

Det registreres en typisk "kjellerluft" som erfaringsmessig kan komme fra en fukskade.

Det registreres fukskjolder på overflater.

Lufteluker i vegger er lukket/ tettet

Råteskader på treverk til trapp.

Det er ikke etablert fuktspærre mot grunnen i jordkjeller.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/ råteskader.

- Renner og nedløp

Avvik: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

- Taktekking

Avvik: Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Taktekking er festet med spiker. disse har sklidd ut fra tekkingen flere steder, dette vil føre til

lekkasjer med fare for at vann kommer inn i konstruksjonen.

det er også manglende spiker enkelte steder.

- Utstyr på tak

Avvik: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en

godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Med bruk av nivelleringslaser i 1. etg ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i

t tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet i 2. etg på over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser på loft ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i

t tillegg til lokale skjevheter.

- Ildsted/Skorstein

Avvik: Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Avskalling maling og puss.

Det registreres rennemerker fra sotluke i kjeller, noe som tyder på at det er svikt i beslag over tak.

- Trapp

Avvik: Trapp fra kjeller til 1. etg har ikke etablert rekkverk.

Trapp mellom 1. og 2. etg har rekkverk, men ikke i henhold til forskrifter

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Trapp til kjeller er full av utstyr, så ikke blitt vurdert utover manglende rekkverk og råteskader.

- Elektrisk

Avvik: Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder oppgraderinger i 1. etg

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er

ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er

utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.  
Det registreres dårlig innfesting på kabler i kjeller  
Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.  
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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### - Våtrom - Overflater

Avvik: Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 2,8 cm  
Det er fall på gulvet men mindre en referansenivået  
Lokalt fall rundt sluk  
Dør er plassert i våtsone.  
Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.  
Det registreres misfarging og skader i overflater i dusjnische  
Vindu i dusjsone er tettet med laminat og listverket. Dette er skadet på grunn av direkte vannsprut fra dusj.  
Det registreres knirk i gulvet.

#### - Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.  
Materialer i dusjsone vindu  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - Ventilasjon

Avvik: Avtrekk på våtrom er funksjonstestet og det registreres ikke sug mot kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Har tatt ut vindu som satt i våtsone.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Stamming av vannbrønn pga dårlig tilsig. Arnkværn som har utført dette. Vil anbefale ny eier og bore etter nytt vann.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe saltutslag i kjeller samt noe fukt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er/har vært noe sprekker i murpuss på pipe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vært noe mus på loft.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet strømskap/trekk rør/ledning samt montert opp varmpumpe og ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Eltera.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hatt el-tilsyn den 10/12-25

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet kledning/vinduer og etterisolert. Bygget terrasse. Lagt gulv innvendig/plater og nytt kjøkken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vil anbefale og få borret ny vannbrønn. Da dagens løsning ikke gir tilstrekkelig mengde vann for moderne forbruk.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad og soverom

TBA 84 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 32 kvm: Gang og sov2 og sov

Kjeller:

BRA-b: Boder

Uthus:

BRA-e 78 kvm: Boder og vedbod.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024: Montert varmepumpe

2021: Montert vinduer og dører

1982: Innlagt vann og kloakk

### **Parkering**

Parkering på oppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Bygget er ikke oppført med radonsperre mot grunnen. Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon. informasjon hentet fra [geo.ngu.no/](http://geo.ngu.no/)

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 04.03.1992, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Førrige kontroll skulle normalt sett vært i 2012.

Feiing ble utført siste gang den 08.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 25.02.2009, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Merknader: Varslet om tilsyn i 2015 og 2022, ikke utført.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2026.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmepumpe.

### **Energimerke**

F

### **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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 963 640 (Totalpris inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

I 2025 inkluderte de kommunale avgiftene følgende:

Feiing/tilsyn - elverum: kr 584,00

Eiendomsskatt boligeiendommer: kr 4 784,00

Restbeholder 190l: kr 3 259,00

Grunngebys: kr 2 160,00

Slamtømming hvert 2.år: kr 1 554,80

Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: kr 200,00

Totalt: kr 12 541,80

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 506 780 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 027 120 for år 2023

#### **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 3, bruksnummer 27 i Elverum kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 05.02.1807, dagboknummer 900001. Gjelder rettigheter for Elverums innbyggere på nybyggerplasser med bestemmelser om blant annet skogrett. Meglerforetaket har forsøkt innhente dokumentet, men det har ikke latt seg gjøre. Det er derfor ukjent innhold i servituten. Kjøper og ny eier av eiendommen overtar ansvar og risiko for det nevnte forhold.

\* Jordskifte, tinglyst den 03.12.1958, dagboknummer 3094.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bebyggelsen.

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 er entre i 1.etasje

definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Entreen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større enn hva som fremkommer av tegningen. Det er ikke mottatt byggetegninger av 2.etasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Privat innlagt

Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller.

Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 05.05.2025. Gebyrene for slamtømming faktureres av SØIR IKS.

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel KPL 2011-2022, ikrafttredelse 22.06.2011. Et delareal på 1821 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, Nåværende. Eiendommen er også underlagt retningslinjen LNF-område hvor landbruk dominerer.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjon på 2% minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr. 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Marius Norum  
Eiendomsmegler/Partner  
marius.norum@aktiv.no

Tlf: 465 04 951

**Oppdragstaker**

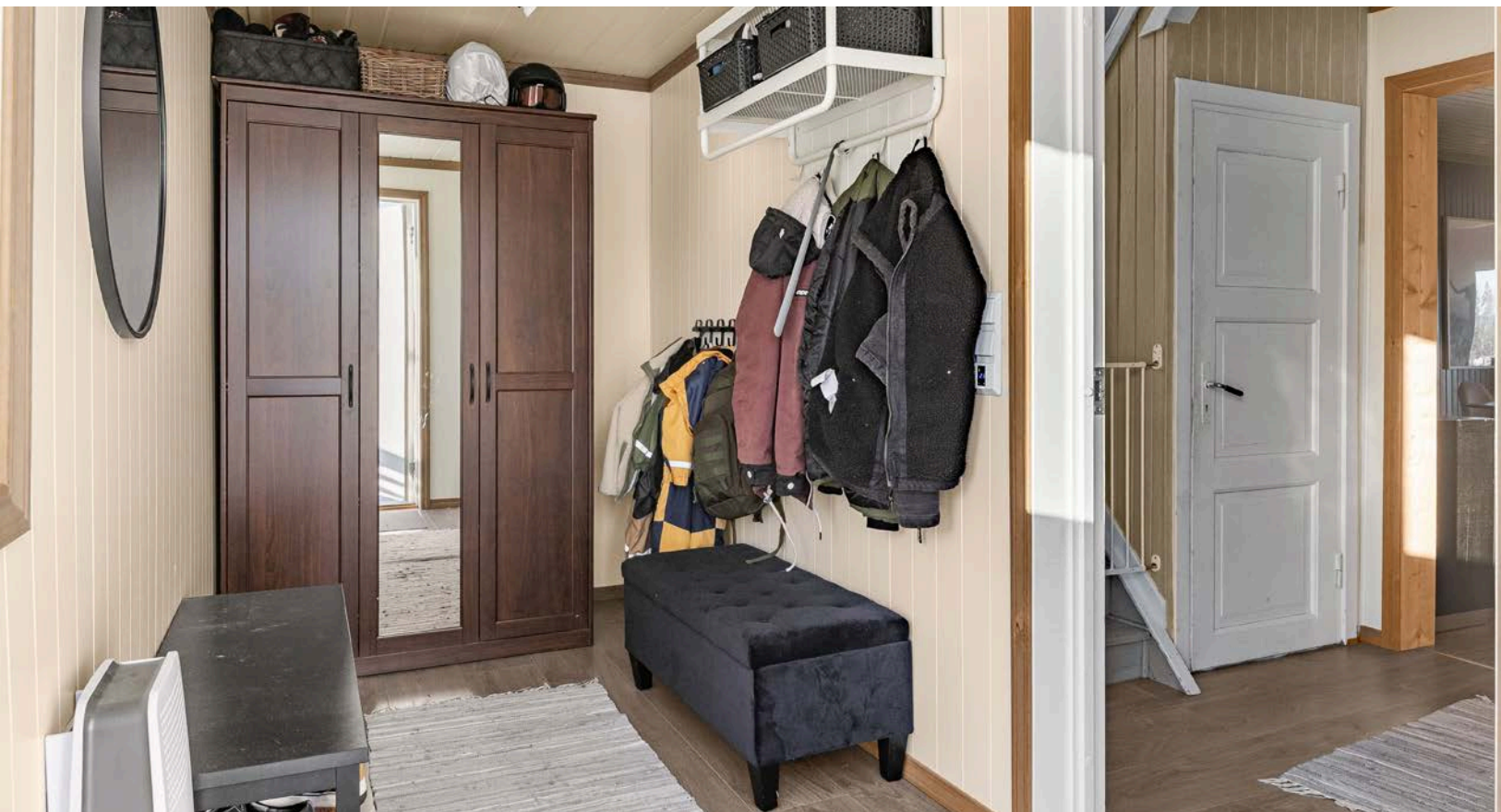
Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 10, 2408 Elverum

**Salgsoppgavedato**

11.02.2026



3633-3-2\_001.jpg



Romslig og lys entre med god plass til garderobeløsninger og yttertøy.



Stort og sosialt oppholdsrom med god plass til sofagruppe. Oppvarming med varmepumpe fra 2024.



Stuen har et flytende overgang til spisestuen og det er utgang til en stor og solrik terrasse på 84 kvm.



Stuen varmes også opp med vedfyring.



Pent, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som stekeovn og koketopp. Frittstående løsning for kjøleskap/frys.



Kjøkkenet har plass til en spisegruppe man kan nyte gode frokoster ved.



Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet som har en pent gråfarge og mørk benkeplate.



I 1. etasje er det ett soverom av god størrelse, med utsikt utover det fine, landlige området.



Hovedsoverommet er per i dag på loftet. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent for varig opphold.



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



Baderom i 1. etasje med servant på innredning og speilskap med belysning.



Baderommet har også toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.



3633-3-2\_003.jpg



Eiendommen er også bebygd med et uthus med flere boder og god lagringsplass.



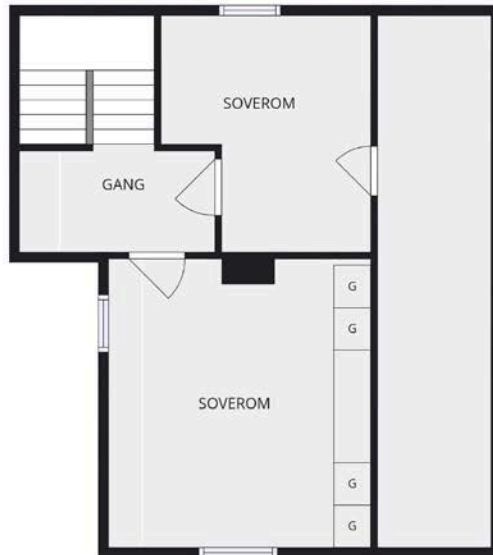
Fra eiendommen er det ca. 7,7 km til barneskole og ca. 5,4 km til barnehage. Til Elverum sentrum er det ca. 13,4 km.





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

# Vestsivegen 1328

## 2406 ELVERUM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1932
Hovedbygg BRA:	186 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	186 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	264 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	186 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	11.11.2025 (Gyldig til 11.11.2026)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

9

TG-3

12

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37633>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Kalk/saltutslag i kjeller. Nedløp avsluttet over terreng. Synlige skader i overflater under terreng
Rom under terreng	Salt/kalkutslag, råteskader, manglende fuktsperre, fuktmålinger
Renner og nedløp	Frostspreg i nedløp
Taktekking	Mose, beslagsløsninger, innfesting og hull.
Utstyr på tak	Manglende snøfangere og takstige
Etasjeskille og gulv på grunn	Lokalt avvik over 20 mm på soverom 2. etg
Ildsted/Skorstein	Alder og forvitning
Trapp	Rekkverk og råteskader i kjeller.
Elektrisk	Dårlig innfesting av kabler, ikke oppdatert kursfortegnelse og manglende samsvarserklæring
Våtrom - Overflater	Alder, fuktskader
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og materialer i dusj
Våtrom - Ventilasjon	Defekt avtrekksvifte

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Sprekker i grunnmuren
Balkong, terrasse, platting	Skjevheter, høyde og avstand på rekkverk og manglende rekkverk på trapp
Vinduer og dører: 1. og 2. etg	Utvendig belistning
Vinduer og dører: Kjeller	På grunn av alder.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Fuktmerker i himling loft, spor etter skadedyr,
Takkonstruksjon	Svai nedbøy i takflaten.
Avløpsrør	På grunn av alder
Vannledninger	På grunn av alder og manglende isolering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	Løst klosett

## Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
7.11.2025

Rapportdato  
11.11.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Sondre Buvang Melby

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth

Telefon: 41610876

Firma: Bjølseth Takst

Epost: Bjolsethtakst@gmail.com

Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

22 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.

10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.

Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: Vestsivegen 1328, 2406 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 3

Bruksnr: 27

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 1932

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate, med kjeller.

Vegger i kjeller av mur/betong.

Bindingsverksvegger kledd med liggende panel.

Vinduer i 1. og 2. etg fra 2021. Vinduer i kjeller fra byggeår.

Saltakskonstruksjon teknet med plater.

Renner og nedløp av metall.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de

enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Innvendige overflater:**

Gulv av betong, laminat, tre og belegg  
Vegger av betong, plater og panel.  
Himling av panel.

**Kjøkken:**

Innredning med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp  
Plater i benkerygg  
Ettgreps blandebatteri  
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvask og koketopp.  
Plass for kjøleskap

**Bad:**

Gulv av belegg.  
Vegger med baderomsplater.  
Himling av tak-ess  
Baderommet er ikke oppgradert siden det ble bygget i 1982.  
Badet er vurdert ut fra gjeldene byggeforskrifter 1982.  
Badet må oppgraders i sin helhet for å oppnå dagens standard.

**TOMT:**

Selveiertomt på ca 1820 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Norkart  
Adkomst via privat vei.  
Eiendommen har privat vann og avløpsledning  
Parkering på egen tomt

**OPPVARMING:**

Vedfyring, panelovner og varmepumpe.

**VENTILASJON:**

Åpningsbare vinduer og ventiler i vegger.

**RADON:**

Bygget er ikke oppført med radonsperre mot grunnen.  
Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon. informasjon hentet fra [geo.ngu.no/](http://geo.ngu.no/)

**SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:**

Røykvarslere plassert i 1. og 2. etg.  
Manglende røykvarslere i kjeller.  
Brannslukkere i 1. og 2. etg.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

**ØVRIGE BYGG:**

Uthus. Uthuset er ikke tilstadsvurdert.  
Kun enkel beskrivelse og måling av areal er tatt med i rapporten.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	186	186	0	0	84
Uthus	78	0	78	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>264</b>	<b>186</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>84</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	84
Loft	32	32	0	0	0
Kjeller	69	69	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>186</b>	<b>186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	32	15
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>15</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	85	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og soverom	
Loft	32	32	0	Gang, sov2 og sov3	
Kjeller	69	0	69		Boder
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>186</b>	<b>117</b>	<b>69</b>		

### Bygning: Uthus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	0	78	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	0	78		Boder, vedbod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>78</b>		

### Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

Boligen er fullt innredet på befaringsdagen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over terreng.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Det er synlige fukskader i overflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmuren.



Sprekk i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur av sparestein og betong.  
Det er etablert kjeller under hele huset.  
Deler av kjeller har ikke støpt gulv.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Sparestein og betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

I deler av kjeller er det synlig sparesteinsmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Manglende puss.



Avskalling på puss.



Avskalling på puss.

## 6.3 Rom under terreng



Salt/kalkutsalg i kjeller.



Salt/kalkutsalg i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. deler av kjeller har jordgulv.  
Kjeller under tilbygg har jordgulv.  
Dette er ikke dekket til med damsperre

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

**TG-3**

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Lufteluker i vegger er lukket/ tett

Råteskader på treverk til trapp.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i jordkjeller.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murlflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Fuktsperre mot grunnen i jordkjeller.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Ses i sammenheng med drenering.



Salt/kalkutslag i kjeller.



Salt/kalkutslag i kjeller.



Råteskader i treverk.



Råteskader i treverk.



Sparestinsmur.



Fuktighet i jordgulv og saltutslag.

## 6.4 Balkong, terrasse, plattning



Høyde rekkverk.

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue og gang. Terrasse i tre med rekkverk av tre. Rekkverk av tre med liggende spiler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er bygget i ????	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Det er ikke etablert rekkverk i trapp.



Avstand mellom spiler i rekkverk.



Terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

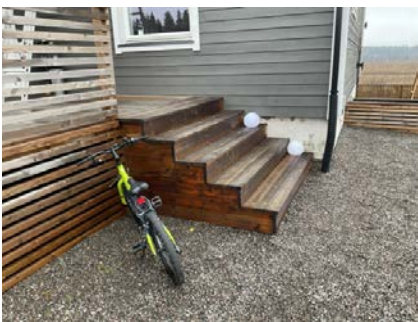
Rekkverk må monteres iht. krav.



Terrasse.



Terrasse.



Manglende rekkver i trapp.

## 6.5 Vinduer og dører: 1. og 2. etg



Panel helt ned til beslag.



Manglende beslag til terrassedør.

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2. lags glass  
Ytterdør i tre med glass.  
Terrassedør i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er monter i 2021

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Utvendig belistning går helt ned til vannbrettbeslag, dette kan føre til fuktopptrekk i panel.

Det er ufullstendig beslag under terrassedør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kutting av utvendig belistning ned mot vannbrettbeslag.

Montere beslag på terrassedør.

## 6.6 Vinduer og dører: Kjeller



Kjellervindu.

### Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Kjellerdør.



Kjellervinduer.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmer og dør er værslitte.

Kjellerdør mangler håndtak.

Vinduer i kjeller er fra byggeår og er klare for utskifting

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dør og vinduer bør utføres

## 6.7 Yttervegger



Utslag av kvæe.

Type fasade

Liggende kledning

Liggende bordkledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Byttet panel i ????

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Sprekk i panel.

### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det registreres enkelte sprekker i kledningen.

Kledningen har stedvis utslag av kvae.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Delevis innredet loft med kalde boder på utsiden av kneveggen. 2 av bodene utenfor knevegg er fulle av utstyr, så disse er ikke mulig å kontrollere. En bod har tildekket dør, så denne er ikke mulig å kontrollere.

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Det registreres fuktmerker rundt pipa. Ses i sammenheng med beslag over tak

Det er spor etter skadedyr. (mus)

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjen må utbedres.

Det må gjøres tiltak mot skadedyr.



Fuktmerker rundt pipe.



Spor etter skadedyr.

## 6.9 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløp.



Frostspreg i nedløp.

Type	Metall
Renner og nedløp av metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp byttet i ???????	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak tekket med stålplater	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

## Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

## 6.11 Takteking



Beslag til pipe.

Type tekking	Metallplater
Plater av metall	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er lagt ny etter byggeår, men ukjent årstall.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

## Oppsummering av takteking

TG-3

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Taktekking er festet med spiker. disse har sklidd ut fra tekkingen flere steder, dette vil føre til lekkasjer med fare for at vann kommer inn i konstruksjonen. det er også manglende spiker enkelte steder.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Utbedring av innfesting. Fjerning av mose.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



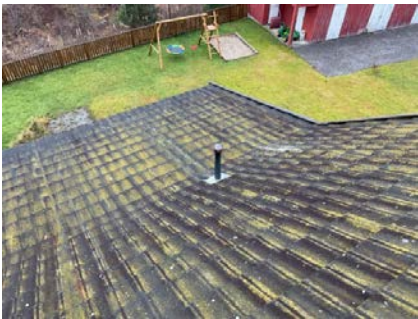
Beslag til pipe.



Mose på tak.



Mose på tak.



Mose på tak.



Løs innfesting av taktekkning.

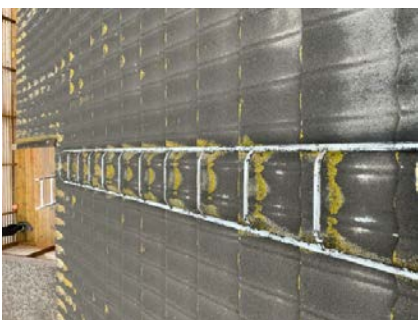


Hull i takteking.



Hull i takteking.

## 6.12 Utstyr på tak



Takstige.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja



Takstige.

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Kjeller, dette er grovstøpt betonggulv og jordgulv. og ikke vurdert på skjevheter  
Trebjelkelag i 1. og 2. etg

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser i 1. etg ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet i 2. etg på over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser på loft ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe på loft.



Vedovn i stue.

Type pipe Tegl

Teglpipes

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn plassert i stue 1 etg

Dersom teglpipes - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-3**

Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Avskalling maling og puss.

Det registreres rennemerker fra sotluke i kjeller, noe som tyder på at det er svikt i beslag over tak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Pipen mangler regnavdekkning

**Utbedringskostnader** **10 000 - 50 000**



Avskalling i puss/maling rundt røykgjennomføring.



Rennemerker fra sotluke i kjeller.

## 6.15 Kjøkken



Kjøkken.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Sokkel har vannskade, denne blir byttet før salg.

Sokkel er kort mot høyskap og dekker ikke hele delen.

### Avtrekk



Kjøkken.

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk med utluft på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk** TG-1



Avtrekk kjøkken.

## 6.16 Lovlighet / HMS



Røykvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende røykvarsler

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år? Ja

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

## 6.17 Trapp



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etg

### Beskrivelse

Tett tretrapp mellom 1. og 2. etg  
Åpen tretrapp mellom kjeller og 1. etg  
Begge trappene er bratte tretrapper med forskjellige størrelser på inntrinn og opptrinn

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Trapp fra kjeller til 1. etg har ikke etablert rekkverk.  
Trapp mellom 1. og 2. etg har rekkverk, men ikke i henhold til forskrifter  
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.  
Trapp til kjeller er full av utstyr, så ikke blitt vurdert utover manglende rekkverk og råteskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.  
Utbedring av råteskader på bæring til trapp i kjeller anbefales

### Utbedringskostnader

**Under 10 000**



Trapp til 2. etg

## 6.18 Avløpsrør



Avløp.



Avløp.

Type avløpsrør Plast

Avløpsrør i plast, synlige i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det ble lagt inn vann og kloakk i boligen i 1982.  
Det er ikke utført arbeider på anlegget etter dette.  
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.



Avløp.

## 6.19 Vannledninger



Vannrør i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Noe rør i rør og noe kobber. Boligen har vannpumpe i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt inn vann og kloakk i boligen i 1982. Det er utført noe arbeid i forbindelse med oppgradering.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.	



Stoppekran og vannpumpe.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.



Vannrør på bad.

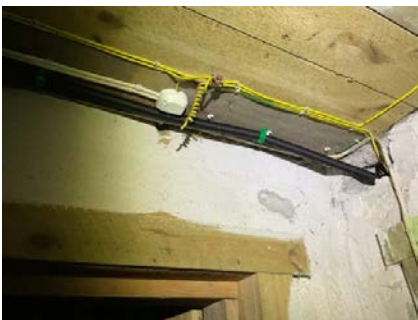


Vannrør på kjøkken.

## 6.20 Elektrisk



Sikringskap i gang.



Dårlig innfesting av kabler.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskap plassert i gang 1. etg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert på stue, kjøkken, vindfang og gang

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei



Eldre anlegg.



Dårlig innfesting av kabler.



Dårlig innfesting av kabler.

### Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder oppgraderinger i 1. etg

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det registreres dårlig innfesting på kabler i kjeller

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmpumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Montert i 2024

Når var siste service på anlegget?

2024 ved montasje

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral**

**TG-1**

## 6.22 Varmtvannsbereder



Bereder.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

190

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Berederen er plassert i rom med sluk i kjeller.

Sluket er ikke mulig og innspisere. Det er ikke noe tettesjikt på gulv i kjeller.

## 6.23 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegger og mekanisk vifte på bad.  
Se kommentar om avtrekksvifte på bad under våtrom.

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

Ventiler i vegger.



Avtreksvifte på bad .

## 6.24 Våtrom



Sluk.



Tettet vindu i dusjnasje.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med belegg.  
Vegger med plater.  
Himling med takk-ess

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet er bygget i 1982.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja



Fuktskader



Missfarging på plater og belegg.



Bad.

Er det registrert knirk i gulvet?

Ja

### Oppsummering av overflater

TG-3

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 2,8 cm  
Det er fall på gulvet men mindre en referansenivået  
Lokalt fall rundt sluk

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres misfarging og skader i overflater i dusjnise

Vindu i dusjssone er tettet med laminat og listverket. Dette er skadet på grunn av direkte vannsprut fra dusj.

Det registreres knirk i gulvet.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Materialer i dusjsone vindu

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Bad.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**

**150 000 - 300 000**

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt vaske med speilskap over vask.  
Gulvstående toalett.  
Vegghengt dusjgarnityr.  
Innfellbare dusjdører

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Klosettet er løst.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.



Bad.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-3**

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet og det registreres ikke sug mot kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Utskifting av avtrekksvifte må utføres

**Utbedringskostnader ventilasjon**

**Under 10 000**

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Hulltaking i tilstøtende rom.

## Oppsummering av fukt

TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Uthus



Uthus.

### Beskrivelse

Krypkjeller under deler av bygget  
Uthuset har gulv av tre, betong og jordgulv.  
Bindingsverk kledd med panel  
Saltak tekket med stålplater.  
Uthuset er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.



Uthus.



Uthus.



Uthus.



Uthus.



Uthus.

## 6.26 Innvendige overflater



Skader i laminatgulv.

### Beskrivelse

Svikt i laminat på stue.  
Skader i laminatgulv.  
Det er montert laminatgulv i 1. etg i boligen.  
Manglende ferdigstilling av enkelte innvendig overflater.  
Kjøkken er pusset opp i senere tid  
Justering av innvendige dører må påregnes.  
Generelt består innvendige overflater fra byggeåret.  
Disse er overflatebehandlet gjennom tiden.



Skader i laminatgulv.



Manglende listverk.



Manglende listverk



Svikt i laminat

## 6.27 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp Kjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250316	
<b>Selger 1 navn</b>	
Sondre Buvang Melby	
<b>Gateadresse</b>	
Vestsivegen 1328	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250316

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SBM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Har tatt ut vindu som satt i våtsone.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Starming av vannbrønn pga dårlig tilsig. Andkværn som har utført dette. Vil anbefale ny eier og bore etter nytt vann.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Noe saltutslag i kjeller samt noe fukt
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Er/har vært noe sprekker i murpuss på pipe
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Vært noe mus på loft.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Skiftet strømskap/trekk rør/ledning samt montert opp varmepumpe og ny varmtvannsbereder
- Arbeid utført av  Eltera
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Hatt el-tilsyn den: 10/12-25
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet kledning/vinduer og etterisolert. Bygget terrasse. Lagt gulv innvendig/plater og nytt kjøkken

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vil anbefale og få borret ny vannbrønn. Da dagens løsning ikke gir tilstrekkelig mengde vann for moderne forbruk.

Document reference: 1211250316

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211250316

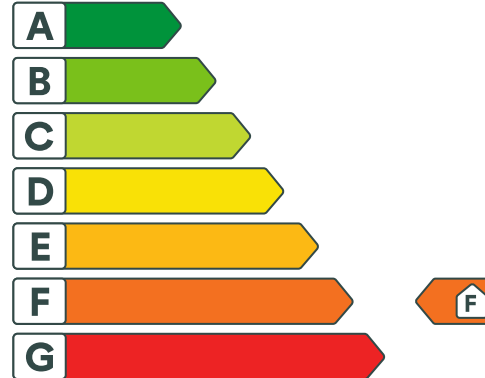
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre buvang Melby	2907984ee380d56cd51e 94bffc9b441fd661bc3	17.02.2026 13:59:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250316

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



Adresse <b>Vestsivegen 1328, 2406 ELVERUM</b>	
Dato for energimerking <b>11.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-258288</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>154026819</b>
Gårdsnummer <b>3</b>	Bruksnummer <b>27</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>1932</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>186,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>117,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**381,39 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**511,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**59 868 kWh**



## Vestsivegen 1328, 2406 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>	



## Vestsivegen 1328, 2406 ELVERUM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 tilsvarende 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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.



### 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

Vestsivegen 1328

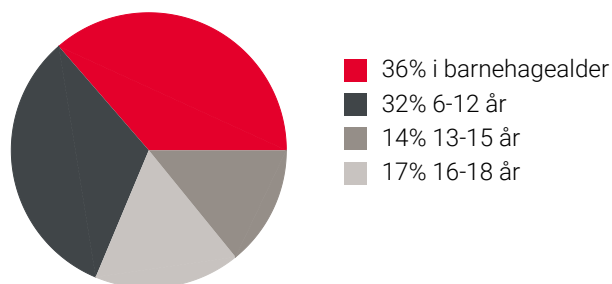
## Offentlig transport

🚶 Tørrisrampa Linje 825	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Elverum stasjon Linje R60	12 min 🚶 13.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

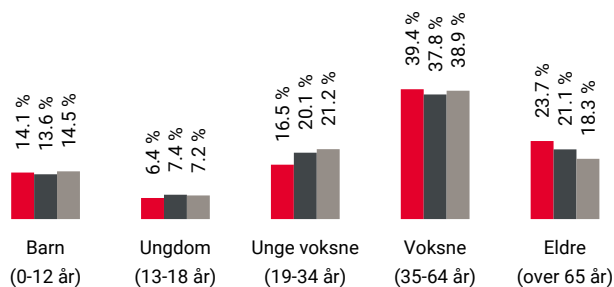
## Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.) 157 elever, 14 klasser	7 min 🚶 7.6 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	10 min 🚶 11 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	15 min 🚶 14.7 km
Elverum videregående skole 800 elever	12 min 🚶 12.9 km
Terningen Arena	14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Hagen-bjølset	376	200
🟤 Kommune: Elverum	21 435	10 982
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hagen barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 🚶 5.3 km
Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 🚶 11 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 🚶 12.2 km

## Dagligvare

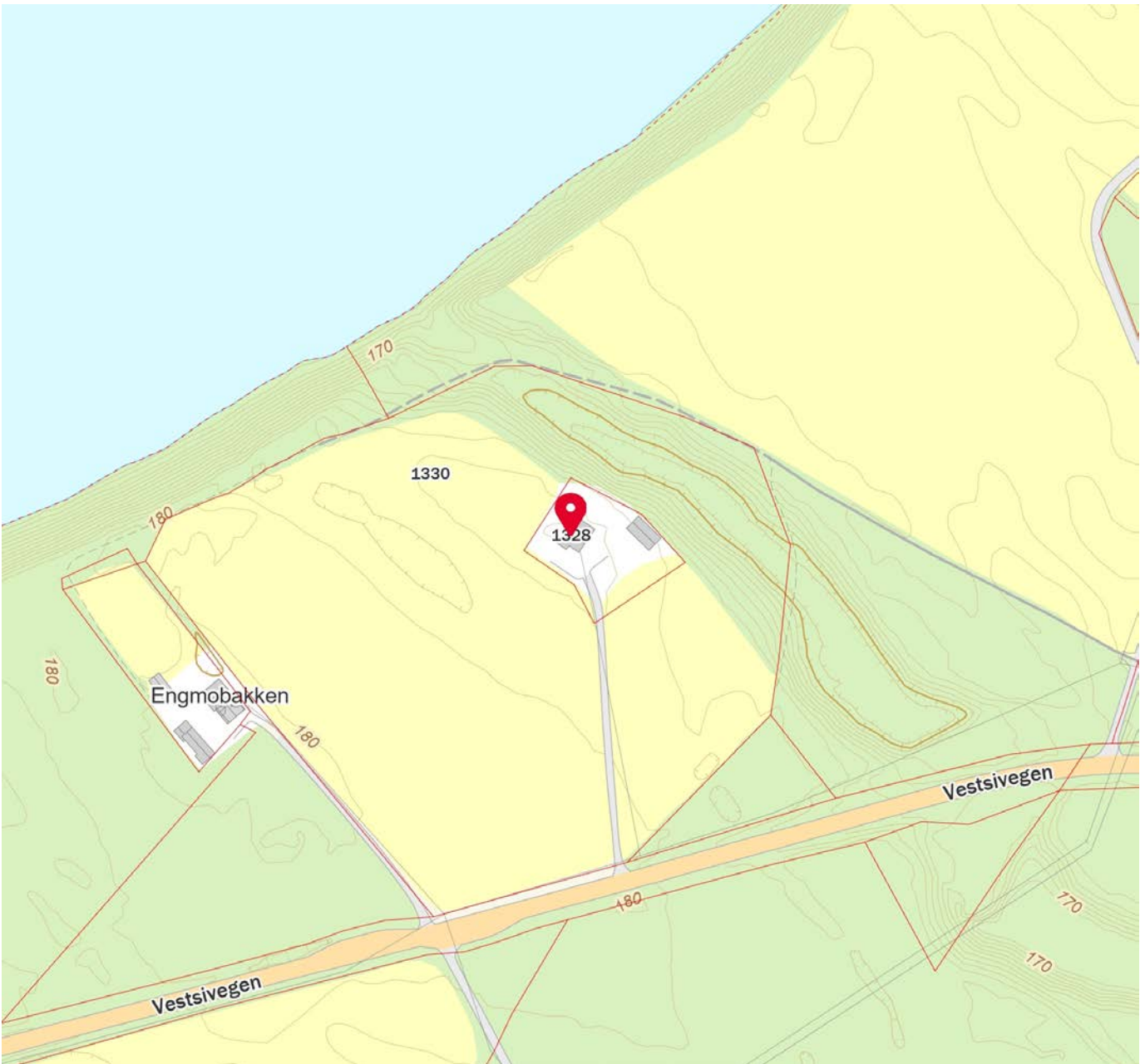
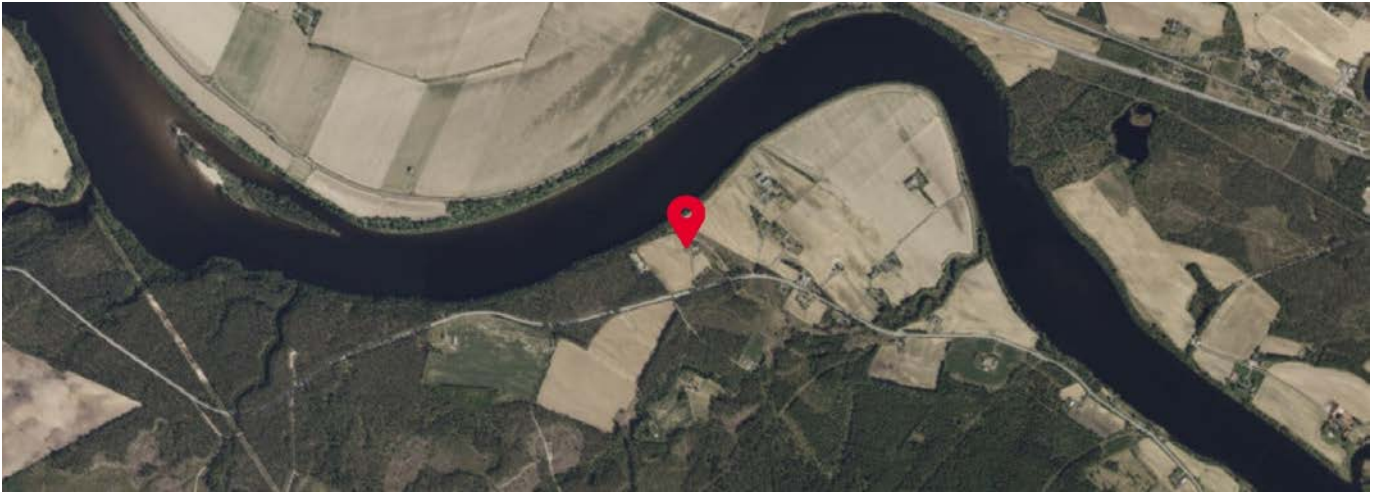
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 10.9 km
Kiwi Hanstad PostNord	10 min 🚶 10.9 km


## Sport

⚽ Bjølsetbanen Fotball	2 min 🚶 2.7 km
⚽ Lillemoen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 7.6 km
🏊 Sprek365 Elverum	13 min 🚶
🏊 Paulsbyen Gym	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 2025



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



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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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).



# 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:** Vestsivegen 1328  
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum**Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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