



aktiv.

Lømovegen 5, 2416 JØMNA

**Innholdsrik enebolig over 3 plan
på solrik tomt. Stort garasjeuthus
på 78m². Bygningsmasse med
oppgraderingsbehov.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 528 640,-
Selger: Kim Oddar Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 183/261 kvm
Tomtstr.: 1397.6 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 163
Oppdragsnr.: 1211250168

Ditt nye hjem?

Velkommen til Jømna og Lømovegen 5!

Eiendommen "Mølla" er bebygd enebolig fra 1921 og et stort garasjeuthus på 78m². Boligen har innhold over 3 plan samt kjeller med bla. oppholdsrom og bad i 1. etasje, og i 2. og 3 etasje er det

totalt 5 soverom og ett toalettrom. Det er utført enkelte oppgraderinger, men det er noe gjenstående arbeider og bygningene er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Stor, solrik og flat tomt på ca. 1 397,6m².

Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Jømna med umiddelbar nærhet til fine friområder i skog- og utmark. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til et flott idrettsanlegg i Heradsbygd, som har en rekke aktiviteter for barn og unge. Det er ca. 5,5 km til barneskolen på Lillemoen samt ca. 13 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 78 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 29 kvm

Beskrivelse: Kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 66 kvm

Beskrivelse: Entré, bad, gang, trapperom, kjøkken og stue.

TBA: 29 kvm

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm

Beskrivelse: Gang, 2 soverom, gang, toalettrom, tenkt bad og gang/stue.

3. etasje

BRA-i: 33 kvm

Beskrivelse: Gang og 2 soverom.

Garasjeuthus

1. etasje

BRA-e: 78 kvm

Beskrivelse: Garasje, vedbod og 3 lagerrom.

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 3.etasje. Tre kott uten målverdig areal i 3.etasje.

Ca.areal: 17 m².

3. etasje:

BRA-i (målbart areal): 33 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 21 m².

GUA (gulvareal): 54 m².

Garasjeuthus:

Inntilbygget takkonstruksjon, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 397,6m². Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass. Hage opparbeidet med gress, busker/trær og blomsterbed. Dels naturtomt.

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 fint til i landlige omgivelser på Jømna. Tomten oppleves som skjermet og har umiddelbar nærhet til fine friområder i skog- og utmark. Det er flotte skogsområder nær boligen, og du kan ta turen opp til Flotsberget hvor den gamle brannvaktshytta og brannvaktstårnet gir fantastisk utsikt over Innlandets skogskledde åser. For deg som er glad i tur og trening finner du stier og grusveier for løping, sykling, tur og langrenn i nærområdet. Du kan også prøve fiskelykken ved Jømnåa som ligger i kort avstand fra eiendommen eller bade på populære Løkenstranda hvor det yrer av liv på sommerstid. En kort kjøretur unna finner du Starmoen fritidspark med 18-hulls golfbane, travpark, flyplass, motorcross, bilcross, go-kart m.m.

Fra boligen er det kun en kort kjøretur til et flott idrettsanlegg i Heradsbygd, som har en rekke aktiviteter for barn og unge. Jømna/Heradsbygd er kjent for å være et godt drevet idrettslag innenfor med fotball, friidrett, sykkel eller langrenn. Det er ca. 5,5 km til barneskolen på Lillemoen samt ca. 13 km til Elverum sentrum med ungdomsskole, videregående skole, byfasiliteter, kjøpesentre, sjukehus, kino og alle øvrige servicetilbud. Fra eiendommen er det ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplass.

Barnehage/Skole/Fritid

Hagen barnehage (0-5 år) - ca. 7,6 km.

Solkroken barnehage (1-5 år) - ca. 10,7 km.

Nordhagen barnehage (1-5 år) - ca. 12,5 km.

Lillemoen skole (1-7 kl.) - ca. 5,5 km.

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 10,8 km.

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 14,1 km.

Solør vgs. avd. Våler - ca. 12 min med bil.

Elverum videregående skole - ca. 12,7 km.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1921.

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning. Eldre del: Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilbygget del: Delvis synlig grunnmursplast over terreng. Eldre del: Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Tilbygget del: Støpt plate på mark og ringmur.

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag. Feieplattform. Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert. 1 og 2.etasje: Yttervegger av laftet tømmer. Ukjent vedrørende isolasjon i påforet konstruksjon. Yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel. Del med bindingsverk i 3.etasje. Isolert med flis -og/eller mineralull. Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Kledde gesimser uten luftespalter. Tilbygget del: Lukket og kledd takkonstruksjon. Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Varevinduer, 1+1 glass. Vindu med isolerglass på bad i 1.etasje. Malt ytterdør med glassfelt. Malt ytterdør med to glassfelt, 2 lags isolerglass fra 1994. Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker og stolper ned på heller. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 26m² ved stue. Overbygget takkonstruksjon. Lukket og kledd himling. Vinduer med ettlags glass. Liten terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side. Utvendig tretrapp. Utvendige tretrapper.

Garasjeuthus - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Gruset gulv i garasjerom. Gulvflater med tregulv og paller. Gulvflater med sponplater i lagerrom. Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis isolert i lagerrom. Pålagt del med fuktsperre. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Isolert himling i lagerrom. Montert leddport. Lys og strøm. Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig: Fundamentert på naturstein og heller. Yttervegg kledd med tømmermannpanel og profilerte metallplater. Saltakkonstruksjon. Delvis pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein og profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Del med takrenner og nedløp. Takoverbygg for lagring. Sperretakkonstruksjon ned på tresøyler. Ståltakrenner og nedløp.

Større deler med innvendige og utvendige gjenstående arbeider. Eldre garasjeuthus, generelt med prega etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besiktiget.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.02.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Panel har behov for vedlikehold.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Synlige spiker igjennom undertak. Vepsebol og muselort på loft. Det er påvist musefelle på kott.
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mangler del med kitt til varevinduer. Vinduene bør kittes på nytt.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Del med manglende fugemasse flisfuger i entré og gang. Skadet flis i entré. Bom i enkelte fliser. Glipper i laminatskjøter i stue. Knirk i gulv i gang og ett soverom i 2.etasje. Slitt tregulv på kott i 3.etasje.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist glipper i overgang vegg/himling på ett soverom i 2.etasje. Løs panel i himling i kjeller. Dårlig festet. Sprekk i himlingsplate over kjøkken. Eier opplyser: Sannsynligvis fra utett bad i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelkelag. Gjenstående arbeider: Mangler gerikter/utforinger til innerdør til soverom i 3.etasje. Mangler del med taklist i 3.etasje.
- * Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist riss/sprekker i ildstein. Rust på sotluke i kjeller. Det er påvist riss/avskalinger i murpuss til pipe.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Skjevheter i trapp til kjeller.
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- * Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- * Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at

varmtvannstank er over 20 år. Rust på varmtvannsbereder.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

* Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 71 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Sprekk i vindusglass og råte i karm.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm på kjøkken i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue i 1.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm på ett soverom i 3.etasje. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom i 3.etasje.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Tettet med byggsaum i overgang vegg/himling i kjeller. Deler av gulv ved sluk er ikke støpt igjen. Hull i gulv.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Rommet er ikke i bruk som bad. Ikke fuktsikre gulvflater og overflater. Eldre gulvflater med skader.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Eier opplyser: Utekran er ikke i bruk. Lekk på rør til utvendig vannkran.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom

på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroverksamhet. Tre-faset elektrisk anlegg. Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje. Kursene er merket. Montert strømmåler. Åpent ledningsnett. TG 3 er satt på grunn av løs ledning på ett soverom i 3.etasje.

* Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Brannslukningsapparat fra 2009. Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

* Tomteforhold > Oljetank: Det er påvist andre avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet. Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv. Det er påvist sprekker/skader i våtromsbelegg. Fuktskadet våtromsplater. Mangler silikon i skjøter til våtromsplatene. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Krakkeleringer i servant. Fuktsvelling i skapdører. Rust på skruer i sluk. Montasjemerker i våtromsplatene. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist andre avvik: Eldre innredning.

Slitasjemerker på innredning. Behov for stramming av hengsler til skapdører. Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sprekk i flere fliser. Blandebatteri er dårlig festet.

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

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er tydelige skader i bunn av enkelte av veggplatene på bad 1.etasje, og dusjkabinettet er skjevt og burde byttes. Bad 2.etasje var ikke i bruk da jeg kjøpte det pga lekkasje i gulv - enten sluk eller rør. Det er påbegynt revet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Man ser spor av fuktgjennomslag enkelte steder på veggene. Hadde noe mugg på trevirke etter å ha pigget opp gulvet - dette ble fjernet og det ble satt inn avfukter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Garasje er gammel og på deler er det tegn til at regn kommer gjennom. Påbygd del på garasjen har dårlig/ingen tetting mellom de to takene, bare «overheng».

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Slemming som har falt av teglmuren i kjeller. Gulvene hadde tilsynelatende ganske nymontert laminat i stua da jeg kjøpte. Ila en vinter med fyring var det steder laminaten viste tegn til å begynne å gli fra hverandre.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I kjeller - muggsopp som nevnt tidligere. Råte i kjeller på trevirket rundt trappa (veggene ved siden av trappa).

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det er ikke utført omfattende egenarbeid på elektrisk anlegg, men det er gjort egeninnsats på et par ting: ved riving av bad 2 etasje - fjernet ledning, bryter og lampe fra badet og koblet ut fra nærmeste koblingsboks. Ute i garasje bod - byttet ødelagte lamper med LED-lys fra Jula. Ute i garasje bod - fjernet gamle lamper og ledninger som ikke var i bruk (som var kuttet og ikke tilkoblet lengre).

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei.

15.2. Er tanken plombert?

Svar: Nei.

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

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

Beskrivelse: Jeg har påbegynt å erstatte deler av den gamle uteboden - fjernet gamle tømmerbæring og satt opp på moderne bjelker. Det inkluderer alle deler av bygningsmassen på den delen av bygget. Arbeidet står per tid uferdig. I tillegg påbegynt å rive badet i andre etasje - som sto ubrukt pga lekk sluk. Det er ukjent for meg om oljetank er plombert eller ikke.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Måling foretatt med Wave digital måler, 2 stk. En i stue og en i kjeller, i perioden 27.august - 27.september 2025. Den viser forhøyede målinger i kjeller, med et snitt på 651 Bq/m³, mens det i samme periode i stua er 59 Bq/m³ (altså godt innenfor akseptabelt nivå).

21.1. Radonmåling.

År: 2025.

Verdi: 651 (kjeller) / 59 (1.etasje).

Tilleggskommentar:

Det er som sagt ukjent for meg om oljetank er plombert eller ikke. Jeg har ikke fått melding om noe pålegg fra kommunen.

Innhold

Eiendommen "Mølla" er bebygd en enebolig fra 1921 og et stort garasjeuthus.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, gang/trapperom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til terrasse.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom og tidligere bad.

3. etasje: Gang/trapperom og 2 soverom.

Kjeller: Ett stort kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med et garasjeuthus på 78m² som består av garasje, vedbod og 3 lagerrom.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1921.

Tilbygg med entré og bad mot nord i 1987. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er utført innvendige standard hevinger etter byggeåret. Ukjent når arbeider ble utført. Noe gjenstående arbeider.

Garasjeuthus - Byggeår: Ukjent.

Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold. Gjenstående arbeider. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure (abonnement må eventuelt videreføres til kjøper).

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

Selger opplyser om måling foretatt med Wave digital måler, 2 stk. En i stue og en i kjeller, i perioden 27.august - 27.september 2025. Den viser forhøyede målinger i kjeller, med et snitt på 651 Bq/m³, mens det i samme periode i stua er 59 Bq/m³ (altså godt innenfor akseptabelt nivå).

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 20.03.2012, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2032.

Feiing ble utført siste gang den 28.10.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 03.11.2017, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2008. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i entré og på badetrom.

Nedgravd oljetank. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energimerke

Gul G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 640 (Omkostninger totalt)

55 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 545 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 548 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 23 444,54,- i 2025. I disse inngikk bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forbruk vann: Kr. 22,54,- per kubikk
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forbruk kloakk: Kr. 29,77,- kubikk
- * Grunngebyr renovasjon: Kr. 2 183,-
- * Restbeholder 190L: Kr. 3 293,-
- * Papirbeholder 240L: Kr. 0,-
- * Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 3 981,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. 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 418 050 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 672 199 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 163 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 kun mottatt byggetegning av tilbygget vindfang og baderom. 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 inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde.

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 én bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,5 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-) visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.03.2026



Velkommen til Jømna og Lømovegen 5!



Eiendommen "Mølla" er bebygd enebolig fra 1921 og et stort garasjeuthus på 78m².



Boligen ble tilbygget med entré og bad i 1987. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren og utebelysning på vegg.



Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og trepanel på veggene.



Boligen har innhold over 3 plan samt kjeller med bla. oppholdsrom og bad i 1. etasje, samt 5 soverom og ekstra toalettrom i 2. og 3. etasje.



Bad/vaskerom fra 1980-tallet med våtromsbelegg på gulv, elektriske varmekabler, våtromsplater på veggene og elektrisk vifte.



Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapporten og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Gang/trapperom med flislagt gulv.



Boligen har en lys og romslig stue.



Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse på ca. 26m².



Terrassen er delis overbygget, har terrassebord på gulv og god plass til flere ulike sittegrupper.



Terrassen vender mot syd som sørger for gode solforhold.



Fra terrassen er det videre adkomst til solrik og flat hage opparbeidet med gress, busker/trær og blomsterbed.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2008 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen er romslig og naturlig delt inn i to soner med plass til både sofagruppe og et stort spisebord.



Både fra stuen og gangen er det adkomst til kjøkkenet som ligger i et eget rom.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag med nedfelt dobbel oppvaskkum. Lyse fliser i benkeryggen og belysning under overskap.



Kjøkkenet har fått TG3 i tilstandsrapporten da det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Vi tar turen opp til 2. etasje.



Soverom 1 er malt i en fin lyseblå farge.



På soverommet er det plass til dobbeltseng, samt god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Ved siden av garderobeskapene er det innredet med en sminkeplass.



Soverom 3 er et lyst rom med en stor vindusflate.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og kommoder.



Fra soverommet er det videre adkomst til soverom 3.



Soverom 3 er et romslig soverom som er malt i en fin lyseblå farge.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult, kommoder, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



I boligens 2. etasje er det også et ekstra toalettrom.



Gang/trapperom i 3. etasje.



Tre kott uten målverdig areal i 3. etasje. Ca. areal: 17 m².



Soverom 4 ligger i boligens 3. etasje og er et lyst rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.



Soverom 5 er et noe mindre soverom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har laminatgulv og overflater malt i en lysegrå farge.

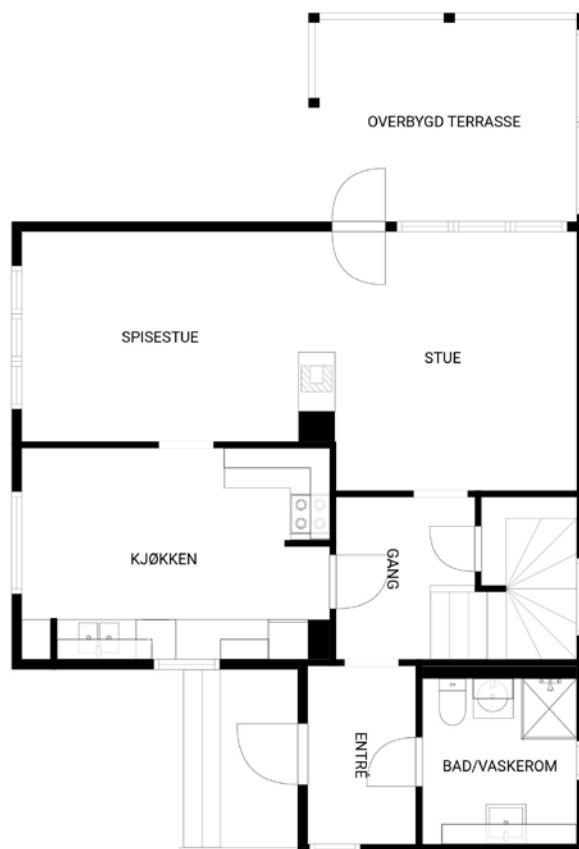


Garasjeuthus på 78m² som består av garasje, vedbod og 3 lagerrom. Det er utført enkelte oppgraderinger, men det er noe gjenstående arbeider og bygningene er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.



Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Jømna med umiddelbar nærhet til fine friområder i skog- og utmark. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til et flott idrettsanlegg i Heradsbygd, som har en rekke aktiviteter for barn og unge.

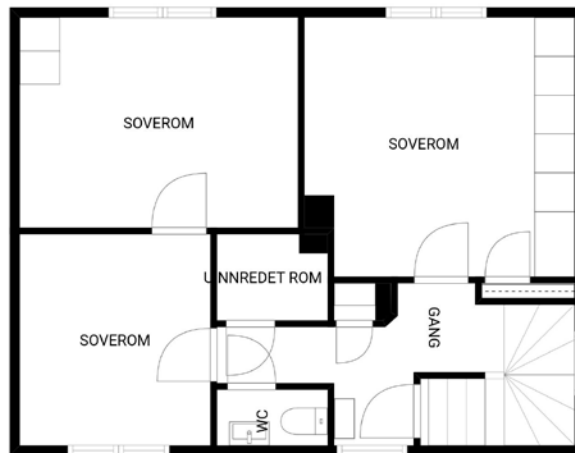
1. etasje



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.

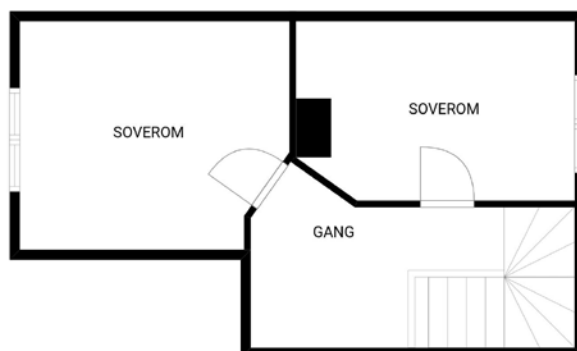
2. etasje



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.

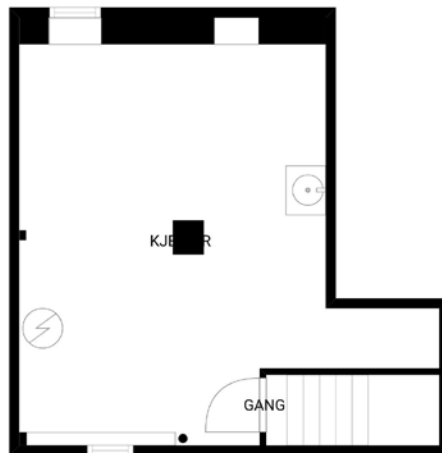
3. etasje



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.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lømovegen 5, 2416 JØMNA



ELVERUM kommune



gnr. 71, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 14566-1947

Referansenummer: OL5255

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Feieplattform.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

1 og 2.etasje:

Yttervegger av laftet tømmer. Ukjent vedrørende isolasjon i påforet konstruksjon.

Yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Del med bindingsverk i 3.etasje. Isolert med flis -og/eller mineralull.

Tilbygget del:

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Kledde gesimser uten luftespalter.

Tilbygget del:

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Varevinduer, 1+1 glass.

Vindu med isolerglass på bad i 1.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt.

Malt ytterdør med to glassfelt, 2 lags isolerglass fra 1994.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.

Fundamentert på lettklinkerblokker og stolper ned på heller.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 26m² ved stue.

Overbygget takkonstruksjon. Lukket og kledd himling.

Vinduer med ettlags glass.

Liten terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side.

Utvendig tretrapp.

Utvendige tretrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og tregulv.

Overflater med panel, malte plater, malt strietapet, malt panel og

malte MDF-veggplater.

Himlinger med panel, malte plater og malt panel.

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Delvis kledd med panel.

Delvis krypkjeller under 1.etasje.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.

Malt tretrapp til 3.etasje. Rekkverk rundt trappeåpning i 3.etasje.

Heltre innerdører.

Tidligere bad i 2.etasje. Ikke i bruk.

Sanitærutstyr og veggplater er fjernet. Rommet er ikke i bruk.

Gulvflater med eldre våtromsbelegg.

Støpejernsluk i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom fra 1980 tallet i 1.etasje.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med våtromsplater.

Himling med panel.

Bad/vaskerom med dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plasts luk, underskap, ettgrep blandebatteri og toalett.

El.vifte på bad.

Tilluftspalte under innerdør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje.

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med håndvask, to kraner og toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet varmes opp med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og
suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2008.
Varmekabler i entré og badromsgulv i 1.etasje.

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, 287 liter fra 1994.
Ikke fast tilkoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2.etasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
TG 3 er satt på grunn av løs ledning på ett soverom i 3.etasje.

Brannslukningsapparat fra 2009.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og
ikke tilgjengelig.
Tilbygget del:
Delvis synlig grunnmursplast over terreng.
Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein.
Tilbygget del:
Støpt plate på mark og ringmur.

Nedgravd oljetank.
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere
redegjørelse og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

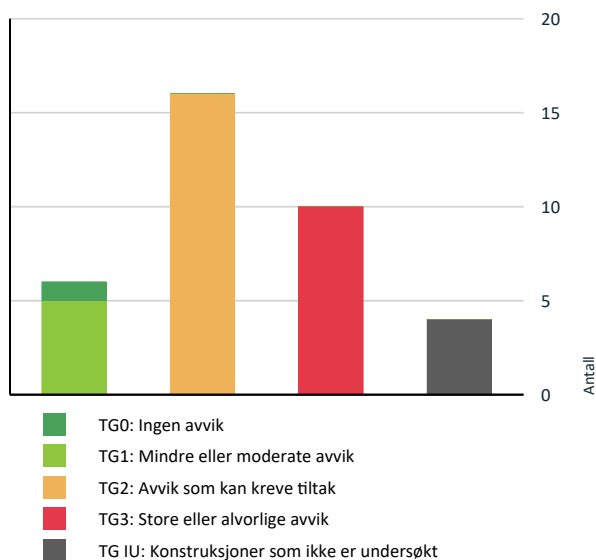
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasjeuthus

- Det foreligger ikke tegninger

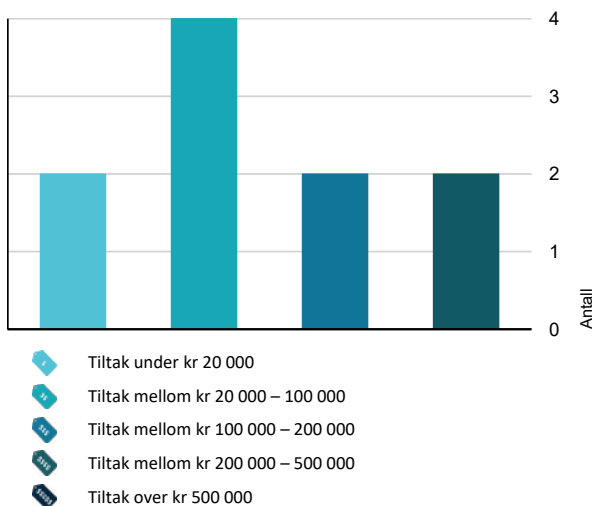
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Det er utført innvendige standard hevinger etter byggeåret. Ukjent når arbeider ble utført.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befarings. Noe gjenstående arbeider.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
1987	Tilbygg	Med entré og bad mot nord. Kilde: tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Feieplattform.

Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

1 og 2. etasje:

Yttervegger av laftet tømmer. Ukjent vedrørende isolasjon i påforet konstruksjon.

Yttervegger kledd med tømmermannpanel og liggende panel.

Del med bindingsverk i 3. etasje. Isolert med flis- og/eller mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Panel har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Kledde gesimser uten luftespalter.
Tilbygget del:
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Synlige spiker igjennom undertak.
Vepsebol og muselort på loft.
Det er påvist musefelle på kott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og råte i takkonstruksjonen.
Vepsebol bør fjernes, og tiltak bør iverksettes for å hindre skadedyr som mus og veps i å ta seg inn på loftet, da dette kan føre til lukt, helserisiko og skade på bygningsmaterialer.



TG 2 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Varevinduer, 1+1 glass.
Vindu med isolerglass på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mangler del med kitt til varevinduer. Vinduene bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med to glassfelt, 2 lags isolerglass fra 1994.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.
Fundamentert på lettklinkerblokker og stolper ned på heller.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 26m² ved stue.
Overbygget takkonstruksjon. Lukket og kledd himling.
Vinduer med ettlags glass.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
Målt rekkverkshøyde: Ca. 71 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Sprekk i vindusglass og råte i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vindu bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Liten terrasse ved inngang. Utført med rekkverk på en side.
Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

! TG IU Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med manglende fugemasse flisfuger i entré og gang.
Skadet flis i entré. Bom i enkelte fliser.
Glipper i laminatskjøter i stue.
Knirk i gulv i gang og ett soverom i 2.etasje.
Slitt tregulv på kott i 3.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av manglende fugemasse og skadede fliser i entré og gang for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av gulvet. Bom i fliser og glipper i laminatskjøter bør utbedres for å unngå at skader utvikler seg og for å sikre god funksjon og estetikk. Knirk i gulv og slitt tregulv bør vurderes utbedret for å forbedre komfort og levetid på gulvene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt slitasje, redusert levetid og risiko for fuktskader.



Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 2

Overflater med panel, malte plater, malt strietapet, malt panel og malte MDF-veggplater.
Himlinger med panel, malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang vegg/himling på ett soverom i 2.etasje.
Løs panel i himling i kjeller. Dårlig festet.
Sprekk i himlingsplate over kjøkken. Eier opplyser: Sannsynligvis fra utett bad i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser av bjelkelag.
Gjenstående arbeider: Mangler gerikter/utføringer til innerdør til soverom i 3.etasje.
Mangler del med taklist i 3.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Glippene i overgangen mellom vegg og himling bør utbedres for å opprettholde et estetisk tilfredsstillende resultat.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 2,5 cm på kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm på ett soverom i 3.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom i 3.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i 3.etasje.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist riss/sprekker i ildstein.

Rust på sotluke i kjeller.

Det er påvist riss/avskalinger i murpuss til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildstein bør skiftes.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein. Delvis kledd med panel.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserende saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Tettet med byggsaum i overgang vegg/himling i kjeller.

Deler av gulv ved sluk er ikke støpt igjen. Hull i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen over tid, og ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene.

Begrenset ventilering i kjelleren bør utbedres for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader.

Etablere ny drenering på utvendige kjelleryttervegger.



TG IU Kryp kjeller

Delvis krypkjeller under 1. etasje.

Boligens krypkjeller er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller.
Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk på en side.
Malt tretrapp til 3.etasje. Rekkverk rundt trappeåpning i 3.etasje.

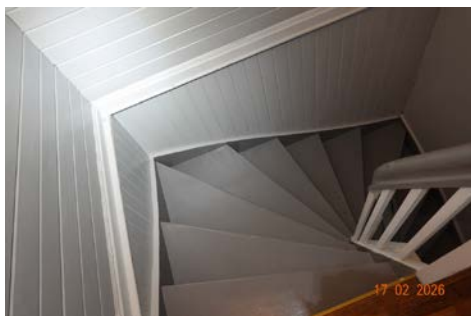
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Skjevheter i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TO 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

TO 3 Andre innvendige forhold

Tidligere bad i 2.etasje. Ikke i bruk.
Sanitærutstyr og veggplater er fjernet. Rommet er ikke i bruk.
Gulvflater med eldre våtomsbelegg.
Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

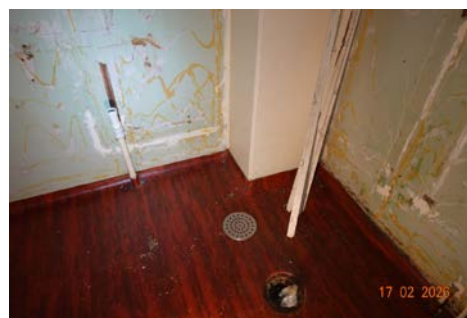
Rommet er ikke i bruk som bad. Ikke fuksikre gulvflater og overflater.
Eldre gulvflater med skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres før det tas i bruk som bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Eldre bad/vaskerom fra 1980 tallet i 1.etasje.
Gulvflater med våtomsbelegg. Høg terskel.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 4 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med våtomsplater.
Himling med panel.
Bad/vaskerom med dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plastsluk, underskap, ettgreps blandebatteri og toalett.
El.vifte på bad.
Tilluftspalte under innerdør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Belegget på bad er misfarget, pga for mye varme stedvis i gulv.
Det er påvist sprekker/skader i våtromsbelegg.
Fuktskadet våtromsplater.
Mangler silikon i skjøter til våtromsplatene.
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
Krakkeleringer i servant.
Fuktsvelling i skapdører.
Rust på skruer i sluk.
Montasjemerker i våtromsplatene.
Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, fliser i benkerygg, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.
Slitasjemerker på innredning.
Behov for stramming av hengsler til skapdører.
Fuktskadet bunnplate under kum. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Sprekk i flere fliser.
Blandebatteri er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring av skader på innredning og overflater for å hindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.
Hengsler til skapdører bør strammes for å unngå skade på dører og innredning.
Fuktskadet bunnplate under kum bør utbedres for å redusere risiko for videre fuktskader og muggdannelse.
Sprekk i fliser bør repareres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade.
Blandebatteri må festes forsvarlig for å unngå lekkasje og skade på innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malte plater.
Himling med malte plater.
Toalettrom med håndvask, to kraner og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltes/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller.
Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser: Utekran er ikke i bruk. Lekk på rør til utvendig vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Reparere vannrør i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2008.
Varmekabler i entré og badromsgulv i 1. etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, 287 liter fra 1994.
Ikke fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Rust på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i 2. etasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent ledningsnett.

TG 3 er satt på grunn av løs ledning på ett soverom i 3. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av løs ledning i 3. etasje og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat fra 2009.
Brann og tyverialarm tilkoblet Verisure.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre del:
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Tilbygget del:
Delvis synlig grunnmursplast over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong og murt teglstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkdannelser og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på bygget.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:
Støpt plate på mark og ringmur.

! TG 1U Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank. Ikke i bruk.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om det er risiko for forurensning av grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

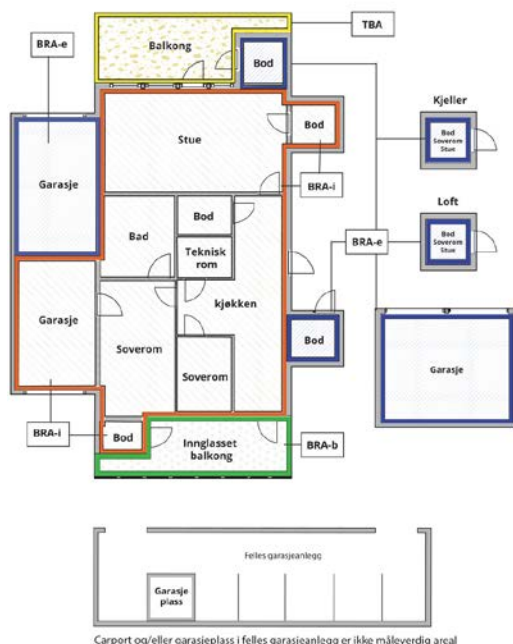
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	29			29			29
1.etasje	66			66	29		66
2.etasje	55			55			55
3.etasje	33			33		21	54
SUM	183				29	21	204
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Entré, bad, gang, trapperom, kjøkken, stue		
2.etasje	Gang, soverom, gang 2, toalettrom, tenkt bad, gang/stue, soverom 2		
3.etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 3.etasje.

Tre kott uten måleverdig areal i 3.etasje. Ca. areal: 17m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		78		78		9	87
SUM		78				9	87
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, lagerrom 2, garasje, vedbod, lagerrom 3	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Inntilbygget takkonstruksjon, ikke beregningsmessig areal. Ca. areal: 9m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Kim Oddar Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	71	163		0	1397.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Lømovegen 5							
Hjemmelshaver 1/1 Hjemmelshaver: Kim Oddar Kristiansen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jømna i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og dels overbygget veranda orientert mot sør.
Elverum sentrum ca. 13 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Tinglyste/andre forhold

Enkelt takoverbygg for lagring er ikke videre beskrevet eller oppmålt i denne rapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse**Innvendig:**

Gruset gulv i garasjerom. Gulvflater med tregulv og paller.

Gulvflater med sponplater i lagerrom.

Oppført i bindingsverk, uisolert. Delvis isolert i lagerrom. Pålagt del med fuktsperre.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Isolert himling i lagerrom.

Montert leddport.

Lys og strøm.

Vindu med 2 lags isolerglass.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein og heller.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel og profilerte metallplater.

Saltakkonstruksjon. Delvis pulttakkonstruksjon.

Takflatene er teknet med betongtakstein og profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Del med takrenner og nedløp.

Takoverbygg for lagring. Sperretakkonstruksjon ned på tresøyler.

Ståltakrenner og nedløp.

Større deler med innvendige og utvendige gjenstående arbeider.

Eldre garasjeuthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.
Kun deler er besiktiget.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Mot øst. Ukjent byggeår.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250168	

Selger 1 navn
Kim Oddar Kristiansen

Gateadresse	
Lømovegen 5	

Poststed	Postnr
JØMNA	2416

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250168

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
Beskrivelse

Det er tydelige skader i bunn av enkelte av veggplatene på bad 1.etasje, og dusjkabinettet er skjevt og burde byttes. Bad 2.etasje var ikke i bruk da jeg kjøpte det pga lekkasje i gulv - enten sluk eller rør. Det er påbegynt revet.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Man ser spor av fuktgjennomslag enkelte steder på veggene. Hadde noe mugg på trevirke etter å ha pigget opp gulvet - dette ble fjernet og det ble satt inn avfukter.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Garasje er gammel og på deler er det tegn til at regn kommer gjennom. Påbygd del på garasjen har dårlig/ingen tetting mellom de to takene, bare «overheng».
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Slemming som har falt av teglmuren i kjeller. Gulvene hadde tilsynelatende ganske nymontert laminat i stua da jeg kjøpte. Ila en vinter med fyring var det steder laminaten viste tegn til å begynne å gli fra hverandre
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

I kjeller - muggsopp som nevnt tidligere. Råte i kjeller på trevirket rundt trappa (veggene ved siden av trappa).
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er ikke utført omfattende egenarbeid på elektrisk anlegg, men det er gjort egeninnsats på et par ting: ved riving av bad 2 etasje - fjernet ledning, bryter og lampe fra badet og koblet ut fra nærmeste koblingsboks. Ute i garasje bod - byttet ødelagte lamper med LED-lys fra Jula. Ute i garasje bod - fjernet gamle lamper og ledninger som ikke var i bruk (som var kuttet og ikke tilkoblet lengre)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ 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

Jeg har påbegynt å erstatte deler av den gamle uteboden - fjernet gamle tømmerbæring og satt opp på moderne bjelker. Det inkluderer alle deler av bygningsmassen på den delen av bygget. Arbeidet står per tid uferdig. I tillegg påbegynt å rive badet i andre etasje - som sto ubrukt pga lekk sluk. Det er ukjent for meg om oljetank er plombert eller ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Måling foretatt med Wave digital måler, 2 stk. En i stue og en i kjeller, i perioden 27.august - 27.september 2025. Den viser forhøyede målinger i kjeller, med et snitt på 651 Bq/m³, mens det i samme periode i stua er 59 Bq/m³ (altså godt innenfor akseptabelt nivå).

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

651 (kjeller) / 59 (1.etasje)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250168

Tilleggskommentar

Det er som sagt ukjent for meg om oljetank er plumbert eller ikke. Jeg har ikke fått melding om noe pålegg fra kommunen.

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: 1211250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Oddar Kristiansen	5cc596f6076a1ea24d9eb 890f0653535e507cba1	23.02.2026 13:23:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250168

- 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>

Nabolagsprofil

Lømovegen 5

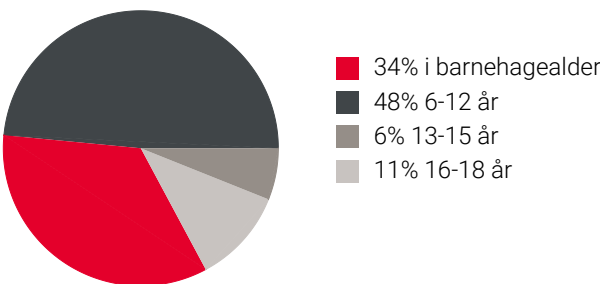
Offentlig transport

🚏 Jømna	2 min 🚶
Linje 826	0.2 km
🚉 Elverum stasjon	15 min 🚆
Linje R60	15 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚆

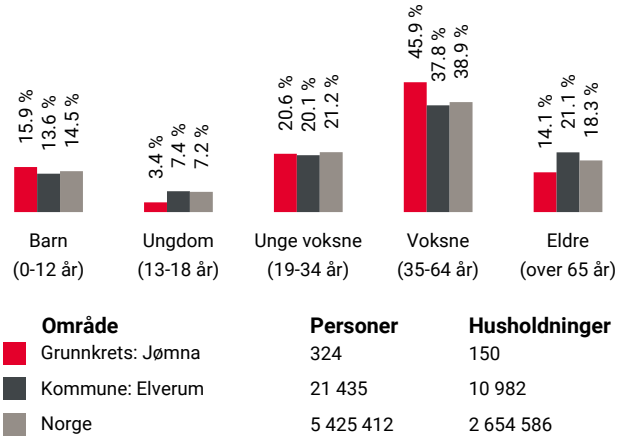
Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
157 elever, 14 klasser	5.5 km
Hanstad skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
226 elever, 16 klasser	10.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
755 elever, 62 klasser	14.1 km
Solør vgs. avd. Våler	12 min 🚶
Elverum videregående skole	14 min 🚶
800 elever	12.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hagen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
63 barn	7.6 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
39 barn	10.7 km
Nordhagen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
36 barn	12.5 km

Dagligvare

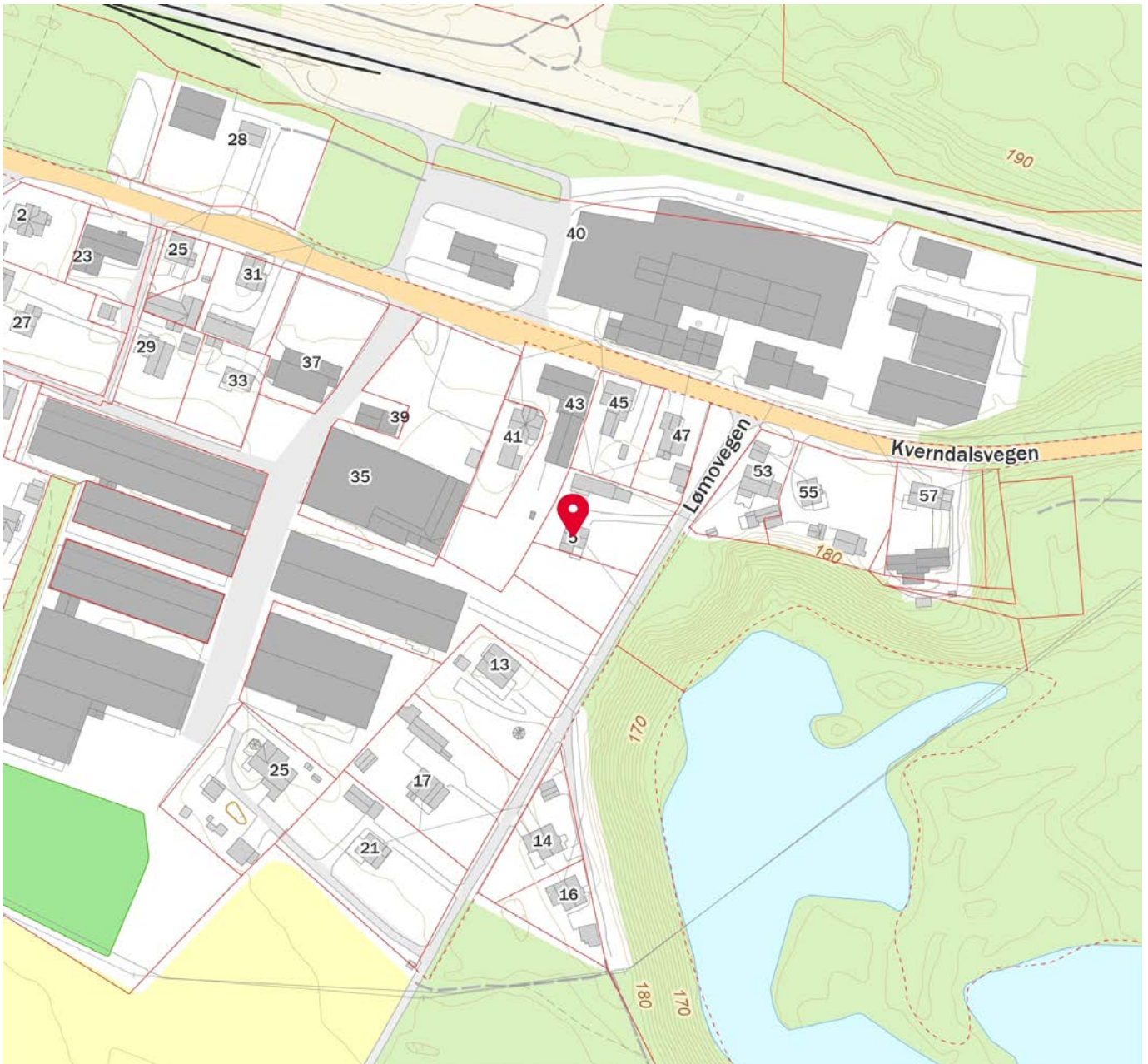
Joker Braskereidfoss	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	11 km
Rema 1000 Hanstad	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	10.6 km

Sport

⚽ Jømna fotballbane	12 min 🚶
Fotball	1.1 km
⚽ Heradsbygd idrettsplass	3 min 🚶
Ballspill, fotball	2.8 km
🏊 Feel24 Elverum	15 min 🚶
🏊 Family Sports Club Elverum	16 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Lømovegen 5
2416 JØMNA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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