



aktiv.

Nedre Skurubergsveg 201, 2412 SØRSKOGBYGDA

**Koselig hytte med 2 soverom,  
vedovn og innlagt vann/strøm.  
Solrik terrasse og flott utsikt  
over vakkert naturlandskap!**



Eiendomsmegler/Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 18 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 708 600,-  
**Selger:** Trine Karlsson  
Roger Martin Karlsson

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 44/55 kvm  
**Tomtstr.:** 867,3 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 169, bnr. 28  
Gnr. 169, bnr. 40  
**Oppdragsnr.:** 1211250097

## Ditt nye fristed?

### Velkommen til Nedre Skurubergsveg 201!

Fritidseiendommen har en solrik, usjenert og rolig beliggenhet i landlig jord- og skogbruksområde i Sørskogbygda. Eiendommen som ligger ca. 447 moh. har gode solforhold og flott utsikt over vakkert naturlandskap. Nærområdet byr på fine fritidsmuligheter gjennom hele året med kort vei til badeplasser og skiløyper. Området er også kjent for sine gode muligheter for både jakt og fiske. Kommunalt brøytet veg helt frem til hytta på vinterstid.

Eiendommen er bebygd med en koselig hytte fra 1973 med 2 soverom, samt en frittstående bod på 11m<sup>2</sup> med dusjmuligheter (unntatt vinter). Hytta holder en enkel standard, men fremstår velholdt med bla. nytt tak i 2022 og nye vinduer og terrassedøren i stuen i 2018. Det er innlagt strøm og privat vann. Utenfor hytta er det en solrik terrasse mot sydvest og fin utsikt!



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegning .....          | 33 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 67 |
| Nabolagsprofil .....       | 72 |
| Budskjema .....            | 80 |

# Om eiendommen

## Om fritidsboligen

### Arealer totalt

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

1. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bod/teknisk rom.

TBA: 36 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse.

### Frittstående bod

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Boder.

### Ikke målbare arealer

Fritidsbolig:

BRA-i (målbart areal): 44 m<sup>2</sup>.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 1 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 45 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 med to gnr/bnr.

Gnr. 169, bnr. 28 har et beregnet areal på ca. 698,9m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 600m<sup>2</sup>.  
Gnr. 169, bnr. 40 har et beregnet areal på ca. 168,4m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 100m<sup>2</sup>.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommene registrert med et beregnet areal på 867,3m<sup>2</sup> og et oppgitt areal på 700m<sup>2</sup>. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise 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**

Fritidseiendommen har en solrik, usjenert og rolig beliggenhet i landlig jord- og skogbruksområde i Sørskogbygda. Eiendommen som ligger ca. 447 moh. har gode solforhold og flott utsikt over vakkert naturlandskap. Nærområdet byr på fine fritidsmuligheter gjennom hele året.

På sommerstid kan du plukke markblomster på egen tomt og områdene rundt. Det er kun en kort kjøretur til Lisjøen og Bergsjøen hvor du kan padle med kano og bade. Begge badeplassene er veldig fine med toalett, griller, benker og flytebrygge. Det er fine spaserturer og sykkeltraser til badeplasser eller innover Kynna. Bærplukking på egen tomt etter nede i skogene ved Lisjøen. Området er også kjent for sine gode muligheter for både jakt og fiske.

På vinterstid er det ca. 15 minutters kjøretur til Flishøgda med fantastiske skiløyper og stor akebakke. Ved Rognstadbakkvollen på Flishøgda er det også en koselig serveringsstue i helgene. Det er også familievennlig lysløype ved Sørskogbygda barneskole. Ellers er det ca. 45 min med bil til Budor som har en familievennlig alpinbakke og egen nedfart for kjelkekjøring. Fra eiendommen er det ca. 65 km til Trysilfjellet med Norges største alpinanlegg. Det er også anlagt flott sykkeltrase rundt hele Trysilfjellet, med løyper både for stisykling, terrengsykelpark og downhill.

Dagligvarebutikk i Sørskogbygda (Sørskogbygda Handel) ca. 4 km fra hytta, som har åpent hvert dag fra 07-23 alle dager hele året. Butikken har også en liten cafe.

Fra eiendommen er det ca. 18 km til Elverum sentrum. Her finner du de fleste byfasiliteter som butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter, kino, bowlinghall, apotek, innendørs Gokart, flere diskgolfbaner utendørs, museer (Skogbruksmuseet og Glomdalsmuseet), bibliotek, 18-hulls golfbane på Starmoen, parker og lekeplasser m.m.

### **Bygningssakkyndig**

Bjølseth Takst

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig på 1. plan. Åpen fundamentering med pilarer. Bjelkelag av tre. Bindingsverk med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Ny taktekking er utført i 2022. Nye renner og nedløp i 2022. Terrasse på bakkeplan av tre. Rekkverk av tre. Terrasse foran inngangsdør av tre. Vinduer i tre. Vinduer og balkongdør på stue er byttet 2018. Resterende vinduer fra byggeår. Kaldtloft med luke utvendig i gavlvegg.

Frittstående bod med to rom. Overbygget plass for ved. Bygget på fundamenter. Bindingsverk med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Det er ikke etablert takrenner eller nedløp på boden. Bodens store skjevheter. Det er svertesopp i taket på rommet som har dusjmuligheter. Rom med muligheter for dusj er kled innvendig. Rommet er ikke egnet for dusj, når det ikke er ivare tatt fukstikring av konstruksjonen. Panelen går helt ned til terreng og har fuktskader. Redskapsrom er ikke isolert eller kledd innvendig.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.05.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningssdeler-/komponenter:

- \* Drenering: Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes under boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Taknedløp er påsatt rør, men har sprukket og er ødelagt, så vann fra tak, renner under boligen. Taknedløp er avsluttet over terreng.
- \* Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
- \* Vinduer og dører: Karmer på vinduer fra byggeår er værslitte. Panel går helt ned til

vannbrett, noe som kan føre til fuktoppsug i panel. Enkelte vindu og dør tar i karm og har behov for justering.

\* Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Deler av kledningen er luftet med musebånd. Utslag av kvæ enkelte steder i kledning. Det er ingen avstand mellom panel og terreng på deler av boligen.

\* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres svertesopp i undertak. Det er kun etablert lufting på en vegg. Ingen lufting i raft. Ikke mulig å kontrollere gjennomføringer i tak, når det ikke er etablert gangbart gulv på kaldtloft.

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

\* Kjøkken: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

\* Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Klarer ikke å stenge den.

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

\* Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

\* Ventilasjon: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

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

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevhet i stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gangen over 20mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres stedvis knirk. Svikt i gulv mellom stue og kjøkken. Ved belastning registreres sterk rystelser i bjelkelaget. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

\* Øvrig: Innvendige overflater: Det registreres knirk i gulv enkelte steder, ses i sammenheng med skjevheter i gulv. Himlingen har fuktskader. Det opplyses av eier at denne skaden har vært der fra før deres eie og kommer fra før taket ble skiftet. Innvendige dører står ikke rolig og tar i karm. disse har behov for justering. TG3 på grunn av himling.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Monterte kran for å kunne stenge av vann mot kjøkken.

Arbeid utført av: Elverum rørservice.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Før vi skiftet tak har det antakelig vært litt innsig av fuktighet rundt pipe. I følge Elverum takteking var det lite fukt når de utførte arbeidet med å skifte taket.

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

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

Beskrivelse: Vi har selv skiftet til nye vinduer og ny balkongdør på den ene veggen i stuen og utvidet terrassen noe og satt opp rekkverk.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utdoen står på naboens tomt og har gjort det i alle år. Opprinnelig var det naboen som bygget hytten. Det har således vært aksept for dette i all tid.

Tilleggs kommentar:

Døra til uteboden er treg og vanskelig å lukke igjen.

### **Innhold**

Fritidseiendommen "Hjemly" er bebygd med en hytte fra 1973 og en frittstående bod.

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue med utgang til terrassen, 2 soverom og bod/toalettrom.

Eiendommen er også bebygd med en frittstående bod på 11m<sup>2</sup> med boder og dusjmulighet (unntatt vinter).

### **Standard**

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling, boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunn.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 13.04.1993, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2013.

Feiing ble utført siste gang den 09.09.2019. Tilsyn ble sist gang utført den 09.09.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med kombinert vedovn og parafinovn i stuen. Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje i boliger. Parafinfyringen må avvikles. Elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Info strømforbruk**

Selger har hatt et strømforbruk på ca. 3700 kWh per år. I denne beregningen er det medtatt at det står på 8 grader i stue/kjøkken og "baderom" hele året.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

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

Kr 690 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 061,- for 2025.

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

\* Renovasjon hytte/fritid kategori 2: Kr. 1 235,-

\* Eiendomsskatt: Kr. 826,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres, og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi**

Kr 166 319,- per 31.12.2023.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 169, bruksnummer 28 i Elverum kommune.  
Gårdsnummer 169, bruksnummer 40 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 22.07.1976, dagboknummer 4613. Rettighet hefter i: Gnr. 169, bnr. 15 i Elverum kommune. Gnr. 169, bnr. 15 i Elverum kommune har gitt eier av gnr. 169, bnr. 28 (salgsobjektet), rett til å grave grøft for vannledning, og senere reparasjon av denne, på sin eiendom (gnr. 169, bnr. 15). Hvis vannmangel hos grunneier gis han rett til å hente vann i nevnte brønn.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **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 mottatt byggetegninger fra kommunen av hytta. I byggetegninger er toalettrommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er større enn hva den er på tegningene.

Det er ikke mottatt byggetegninger av frittstående bod. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann. Det er innlagt vann. Avløp til terreng (gråvann).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), hvor landbruk dominerer. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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 fritidsbolig, 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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

17 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

18 600 (Omkostninger totalt)  
34 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
37 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

708 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
724 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
727 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt 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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 18.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-), samt innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Norum  
Eiendomsmegler/Partner  
[marius.norum@aktiv.no](mailto:marius.norum@aktiv.no)  
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

09.05.2025



Fritidseiendommen har en solrik, usjenert og rolig beliggenhet i landlig jord- og skogbruksområde i Sørskogbygda.



Eiendommen er bebygd med en koselig hytte fra 1973 med 2 soverom, samt en frittstående bod på 11m<sup>2</sup> med boder og dusjmuligheter (unntatt vinter).



Utenfor hytta er det en solrik terrasse mot sydvest og fin utsikt!



Hytta holder en enkel standard, men fremstår velholdt med bla. nytt tak i 2022, samt nye vinduer og terrassedør i stuen i 2018.



Fra terrassen ønskes du velkommen inn i en lys entré med laminat på gulv.



I entréen har du plass til sko og oppheng av yttertøy.



Videre kommer du inn til en koselig kjøkkenkrok.



Lys kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stål med nedfelt oppvaskkum. Innredningen på den andre siden har lyse profilerte fronter og flislagt benkeplate.



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med spisestuen, samtidig naturlig tilbaketrukket fra sofagruppen.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har pen enstavs laminat på gulv og lysmalt panel på veggene.



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den naturskjønne utsikten. Vinduene og terrassedøren i stuen var nye i 2018.



Fra stuen har du utgang til terrassen som strekker seg langs to sider av hytta; både mot syd og vest!



På sommerstid kan du plukke markblomster på egen tomt og områdene rundt. På høsten er det muligheter for bærplukking på egen tomt etter nede i skogene ved Lisjøen.



Terrassen vender har svært gode solforhold og nydelig utsikt over vakkert naturlandskap! Her kan du enkelt finne roen til fuglesang.



Selgers private stemningsbilde.



Vedfyring med kombinert vedovn og parafinovn i stuen.



Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje i boliger. Parafinfyringen må avvikles.



I stuen har du plass til et stort spisebord i tillegg til sofagruppe med salongbord.



Hytta har en god planløsning med et romslig oppholdsrom og 2 små soverom.



Hytta er i dag innredet med totalt 5 sengeplasser.



Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng og vegghengt hylle som fungerer som nattbord.



Det er også satt inn et lite skap for oppbevaring.



Sikringsskap med eldre skrusikringer montert på vegg.



Det andre soverommet er i dag innredet med en familiekøye med 3 sengeplasser.



Fra entréen er det adkomst til bod/toalettrom med vegghengt servant. Rommet er definert som bod i byggetegninger og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.



Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur (8-10 min) til både Lisjøen og Bergsjøen, hvor du kan padle med kano og bade på sommerstid. Begge badeplassene er veldig fine med toalett, griller, benker og flytebrygge.



Fritidseiendommen "Hjemly" er også bebygd med en frittstående bod på 11m<sup>2</sup>.



Dusjmuligheter er etablert i utvendig bod. Dusjboden kan brukes vår, sommer og høst. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er egnet for dusj.

# Plantegning



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

# Nedre Skurubergsveg 201 2412 SØRSKOGBYGDA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 44 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30817>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gangen over 20mm.

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

Det registreres stedvis knirk.

Svikt i gulv mellom stue og kjøkken.

Ved belastning registreres sterk rystelser i bjelkelaget.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

##### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Øvrig: Innvendige overflater

##### Oppsummering

Det registreres knirk i gulv enkelte steder, ses i sammenheng med skjevheter i gulv.

Himlingen har fuktskader. Det opplyses av eier at denne skaden har vært der fra før deres eie og kommer fra før taket ble skiftet.

Innvendige dører står ikke rolig og tar i karm. disse har behov for justering.

TG3 på grunn av himling.

##### Anbefalte tiltak

Fuktskadet himling bør byttes ut.

Dører bør justeres.

For å ta bort knirk i gulv, må gulvet rettes av.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Terrangforholdet fører til at overflatevann ledes under boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Taknedløp er påsatt rør, men har sprukket og er ødelagt, så vann fra tak, renner under boligen.

Taknedløp er avsluttet over terreng.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

---

## Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer på vinduer fra byggeår er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til fuktoppsug i panel.

Enkelte vindu og dør tar i karm og har behov for justering.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører fra byggeår bør skiftes, med tanke på alder og tetting

---

## Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det er benyttet klosser som muresperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Deler av kledningen er luftet med musebånd

Utslag av kvæ enkelte steder i kledning.

Det er ingen avstand mellom panel og terreng på deler av boligen. .

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres tiltak for bedre avstand mellom panel og terreng.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det registreres svertesopp i undertak.

Det er kun etablert lufting på en vegg . Ingen lufting i raft

Ikke mulig å kontrollere gjennomføringer i tak, når det ikke er etablert gangbart gulv på kaldtloft

#### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

---

## Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

---

## Takkonstruksjon

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

---

## Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

---

## Vannledninger

#### Oppsummering

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

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Klarer ikke å stenge den

#### Anbefalte tiltak

Stoppekranen bør undersøkes

---

## Elektrisk

#### Oppsummering

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

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

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Avløp fra sikkerhetsventil må etableres.

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Minste takhøyde måles til 218,5  
Varierende takhøyder ca 220

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**2.5.2025**

Rapportdato  
**15.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Roger Martin Karlsson  
Navn: Trine Tveit Karlsson

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth      Telefon: 41610876  
Firma: Bjølseth Takst      Epost: Bjolsethtakst@gmail.com  
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

#### Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Skurubergsveg 201, 2412 Sørskogbygda  
Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 169      Bruksnr: 28      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1973  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Fritidsbolig på 1. plan.  
Åpen fundamentering med pilarer.  
Bjelkelag av tre. Bindingsverk med stående panel.  
Saltakskonstruksjon tekket med stålplater

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen er innredet på befaringsdagen.

#### Innvendige overflater:

Bestående av laminat og noe belegg på gulv

Panel på vegger

Plater i tak

#### Kjøkken:

Innredning med glatte og profilerte fronter

Benkeplate i stål med kum og benkeplate som er flislagt

Ettgreps blandebatteri

Panel i benkerygg.

#### Vann og avløp

Det er etablert rom med vask og varmtvannsbereder

Rommet er ikke vurdert som våtrom, når det ikke er bygget som det. Hvis dette skal vurderes som våtrom gis dette TG 3 og krever totalrehabilitering.

Dusjmuligheter er etablert i utvendig bod

Det er innlagt vann. Avløp til terreng.

#### TOMT:

Tomt på ca 699 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har privat vann og avløp til terreng

Parkering på egen tomt

#### OPPVARMING:

Panelovner, vedfyring og parafin

#### VENTILASJON:

Ventiler i vegger

#### RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling, boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunn.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker er etablert

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

#### ØVRIGE BYGG:

Frittstående bod.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                            |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                |

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg        | 44        | 44                         | 0                           | 0                          | 36                              |
| Frittstående bod | 11        | 0                          | 11                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>55</b> | <b>44</b>                  | <b>11</b>                   | <b>0</b>                   | <b>36</b>                       |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 44        | 44                         | 0                           | 0                          | 36                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>44</b> | <b>44</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>36</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1. etasje        | 45              | 44                  | 1                                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>45</b>       | <b>44</b>           | <b>1</b>                            |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 44        | 44        | 0        | Gang, kjøkken, stue, sov1, sov2 og bod/teknisk |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>44</b> | <b>0</b> |                                                |                   |

#### Bygning: Frittstående bod

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 11        | 0                          | 11                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>11</b> | <b>0</b>                   | <b>11</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 11        | 0        | 11        |                   | Boder             |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>11</b> | <b>0</b> | <b>11</b> |                   |                   |

#### Kommentar til arealberegning

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

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Ødelagt rør fra nedløp.



Fall inn bot bolig.



Avsluttet over terreng.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Åpen fundamentering på pilarer

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes under boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Taknedløp er påsatt rør, men har sprukket og er ødelagt, så vann fra tak, renner under boligen.

Taknedløp er avsluttet over terreng.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Åpen fundamentering med pilarer.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

Fundamentene har fortsatt papprørene fra støping, så ikke mulig å kontrollere riss/sprekker

## 6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse

Type

Terrasse

Terrasse på bakkeplan av tre.  
Rekkverk av tre  
Terrasse foran inngangsdør av tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Terrasse.

## 6.4 Vinduer og dører



Vinduer fra 2018

Beskrivelse

Vinduer i tre  
Vinduer og balkongdør på stue er byttet 2018  
Resterende vinduer fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og balkongdør er byttet i 2018

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei



Værslitte karmen i eldre vinduer.



Panel ned til vannbrett.



Ytterdør.

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Karmen på vinduer fra byggeår er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til fuktoppsug i panel.

Enkelte vindu og dør tar i karm og har behov for justering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører fra byggeår bør skiftes, med tanke på alder og tetting

## 6.5 Yttervegger



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                | Stående kledning |
| Stående panel                                              |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Ukjent           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Ja               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei              |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Ja               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei              |

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Deler av kledningen er luftet med musebånd

Utslag av kvae enkelte steder i kledning.

Det er ingen avstand mellom panel og terreng på deler av boligen. .

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres tiltak for bedre avstand mellom panel og terreng.



Sprekker i kledning.



Ingen avstan mellom panel og terreng.



Utslag av kvæ



Liten lufting av kledning.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Svertesopp på undertak.

| Type loft                                                                                           | Kaldtloft   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Kaldtloft med luke utvendig i gavlvegg                                                              |             |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                | Nei         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                | Ja          |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                         | Ja          |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                               | <b>TG-2</b> |
| Det registreres svertesopp i undertak.                                                              |             |
| Det er kun etablert lufting på en vegg . Ingen lufting i raft                                       |             |
| Ikke mulig å kontrollere gjennomføringer i tak, når det ikke er etablert gangbart gulv på kaldtloft |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                       |             |
| Lufting/ventilering bør forbedres.                                                                  |             |

## 6.7 Renner og nedløp



Frostspreg på nedløpsrør.

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                          | Aluminium   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Ja          |
| Nye renner og nedløp i 2022                                                   |             |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                       | Ja          |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                       | <b>TG-2</b> |
| Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                 |             |
| Utbedring av skader må påregnes.                                              |             |

## 6.8 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Saltak      |
| Saltakskonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | På tak      |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.                                                                                                                                                                                                                                  |             |

## 6.9 Takteking



|                                                        |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Type teking                                            | Metallplater |
| Inspisert fra                                          | På tak       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja           |
| Ny takteking er utført i 2022                          |              |

Taktekking.



Taktekking.



Taktekking.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av taktekking**

**TG-1**

## 6.10 Utstyr på tak



Adkomst for feiling.

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-1</b> |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Trebjelkelag                    |
| Trebjelkelag med stubbloftsøsning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja                              |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-3</b>                     |
| <p>Det registreres skjevhet i stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gangen over 20mm.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.</p> <p>Det registreres stedvis knirk.</p> <p>Svikt i gulv mellom stue og kjøkken.</p> <p>Ved belastning registreres sterk rystelser i bjelkelaget.</p> <p>Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.</p> |                                 |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |
| Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Ingen umiddelbar kostnad</b> |

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Ved/parafinovn.



Parafintank.

|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type pipe                                                                                   | Element     |
| Element pipe                                                                                |             |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja          |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn      |
| Kombinert vedovn og parafinovn                                                              |             |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei         |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Fra taket   |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Nei         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                    | <b>TG-1</b> |
| Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje i boliger.                                    |             |

## 6.13 Kjøkken



### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-1</b> |
| Skapdører har behov for justering                                 |             |

### Avtrekk

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avtrekk                                                               | Ingen |
| Det er ikke etablert avtrekk.<br>Det er kun montert hybelkomfyr på kjøkken |       |

Kjøkken.



Kjøkken.

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

## 6.14 Lovlighet



Brannslukker.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

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

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

Minste takhøyde måles til 218,5  
Varierende takhøyder ca 220

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



Røykvarsler.

## 6.15 Avløpsrør



Avløp kjøkken.



Avløpsrør

|                |       |
|----------------|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
|----------------|-------|

Avløpsrør i plast til terreng.

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|--------------------------------------------------------|--------|

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ja |
|----------------------------------------------|----|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
|------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b> | <b>TG-1</b> |
|----------------------------------|-------------|

Det er ikke etablert tett avløpsanlegg, når avløp går direkte til terreng.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.16 Vannledninger



Vannrør.

|                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                | Kobber      |
| Vannledninger av kobber                                                                    |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                          | Ukjent      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                 | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?          | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                              | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                          | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                           | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                       | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |             |
| Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Klarer ikke å stenge den                            |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                              |             |
| Stoppekranen bør undersøkes                                                                |             |

## 6.17 Elektrisk



Sikringsskap.

|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei           |
| Type sikringer                                                                                               | Skrusikringer |
| Sikringsskap plassert på soverom.                                                                            |               |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ukjent        |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei           |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei           |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Ja            |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei           |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei           |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| <p>Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.</p> <p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |

## 6.18 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

|                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                                                                                  |             |
| Teknisk rom                                                                                         |             |
| Fundament                                                                                           |             |
| Plassert på gulv                                                                                    |             |
| Årstall                                                                                             |             |
| Ukjent                                                                                              |             |
| Størrelse                                                                                           |             |
| 200                                                                                                 |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                        | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                          | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                              | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                              | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Bereder er plassert i rom uten sluk.</p> <p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Avløp fra sikkerhetsventil må etableres.

## 6.19 Ventilasjon



Lufteluker i vegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteluker i vegg

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.20 Øvrig: Bod



Frittstående bod.



Skjevheter i konstruksjonen.

#### Beskrivelse

Frittstående bod med to rom. Overbygget plass for ved.

Bygget på fundamenter.

Bindingsverk med stående panel.

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

Det er ikke etablert takrenner eller nedløp på boden.

Boden har store skjevheter.

Det er svertesopp i taket på rommet som har dusjmuligheter. Eier opplyser om at disse har vært slik siden dem lå ute en stund, før de ble tatt i bruk.

Rom med muligheter for dusj er kledd innvendig.

Rommet er ikke egnet for dusj, når det ikke er ivarettatt fukstikring av konstruksjonen.

Panelen går helt ned til terreng og har fuktskader.

Redskapsrom er ikke isolert eller kledd innvendig.



Manglende takrenner og nedløp.



Fuktskader i kledning



Rom.



Rom.



Redskapsrom.



Redskapsrom.

## 6.21 Øvrig: Bod/tekniskrom.



Bod/teknisk

### Beskrivelse

Rom med vask.  
 Bereder og trykktank.  
 Rommet er ikke befart som et våtrom, hvis dette skal regnes som våtrom, så får dette TG3 og trenger totalrenovering.  
 Det er ikke bygget som et våtrom.  
 Det er laminat på gulvet, Panel på vegger og plater i tak  
 Området hvor bereder og trykktank står er det belegg på gulvet.  
 Rør i taket for lufting av rommet



Bod/teknisk.

## 6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Svellinger i takplater.



Svellinger i takplater.

### Beskrivelse

Gulv med laminat og belegg  
Vegger med panel.  
Himling med plater.  
Innvendige dører av tre.

### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

Det registreres knirk i gulv enkelte steder, ses i sammenheng med skjevheter i gulv.  
Himlingen har fuktskader. Det opplyses av eier at denne skaden har vært der fra før deres eie og kommer fra før taket ble skiftet.  
Innvendige dører står ikke rolig og tar i karm. disse har behov for justering.

TG3 på grunn av himling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskadet himling bør byttes ut.  
Dører bør justeres.  
For å ta bort knirk i gulv, må gulvet rettes av.

### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**



Svellinger i takplater.



Fuktskade rundt lufting på bod/teknisk.

## 6.23 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Aktiv EM Elverum                                                    |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 1211250097                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Roger Martin Karlsson                                               | Trine Karlsson |
| Gateadresse                                                         |                |
| Nedre Skurubergsveg 201                                             |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| SØRSKOGBYGDA                                                        | 2412           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2006           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 18             |
| Antall måneder                                                      | 5              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige     |
| Polise/avtalnr.                                                     | 78239246       |

Document reference: 1211250097

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte kran for å kunne stenge av vann mot kjøkken

Arbeid utført av

Elverum rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før vi skiftet tak har det antakelig vært litt innsig av fuktighet rundt pipe. I følge Elverum taktekking var det lite fukt når de utførte arbeidet med å skifte taket.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har selv skiftet til nye vinduer og ny balkongdør på den ene veggen i stuen og utvidet terassen noe og satt opp rekkverk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utedoen står på naboens tomt og har gjort det i alle år. Opprinnelig var det naboen som bygget hytten. Det har således vært aksept for dette i all tid.

Document reference: 1211250097

## Tilleggskommentar

Døra til uteboden er treg og vanskelig å lukke igjen.

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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Roger Karlsson | 7039da59cb13e0bc735f79a<br>72c088967e7dd98ac | 03.04.2025<br>18:27:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Trine Karlsson | 5141ac1020eaac6768911531<br>f8447f3c7872be14 | 03.04.2025<br>18:28:19 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1211250097

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Nedre Skurubergsveg 201

## Høyde over havet

447 m



## Offentlig transport

|                                    |            |              |
|------------------------------------|------------|--------------|
| ✈ Oslo Gardermoen                  | 1 t 25 min | 🚗            |
| 🚆 Elverum stasjon<br>Linje R60     | 20 min     | 🚗<br>20.6 km |
| 🚆 Holtet Sørskogbygda<br>Linje 806 | 18 min     | 🚶<br>1.8 km  |
| 🚆 Mattis<br>Linje 806              | 3 min      | 🚗<br>2 km    |

## Avstand til byer

|           |            |   |
|-----------|------------|---|
| Elverum   | 19 min     | 🚗 |
| Hamar     | 49 min     | 🚗 |
| Oslo      | 1 t 54 min | 🚗 |
| Trondheim | 284.3 km   |   |

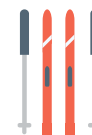
## Ladepunkt for el-bil

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| 🚗 Hernes Supercharger | 9 min  | 🚗 |
| 🚗 Rema 1000 Elverum   | 15 min | 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 695 m
- 124 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Budor Skianlegg
- Kjøretid: 45 min
- Skitrekk i anlegget: 2



## Aktiviteter

|                    |        |   |
|--------------------|--------|---|
| Snippen gård       | 5 min  | 🚗 |
| Elverum Golfklubb  | 16 min | 🚗 |
| Bowling1 Elverum   | 21 min | 🚗 |
| Elverum Ridesenter | 21 min | 🚗 |

## Sport

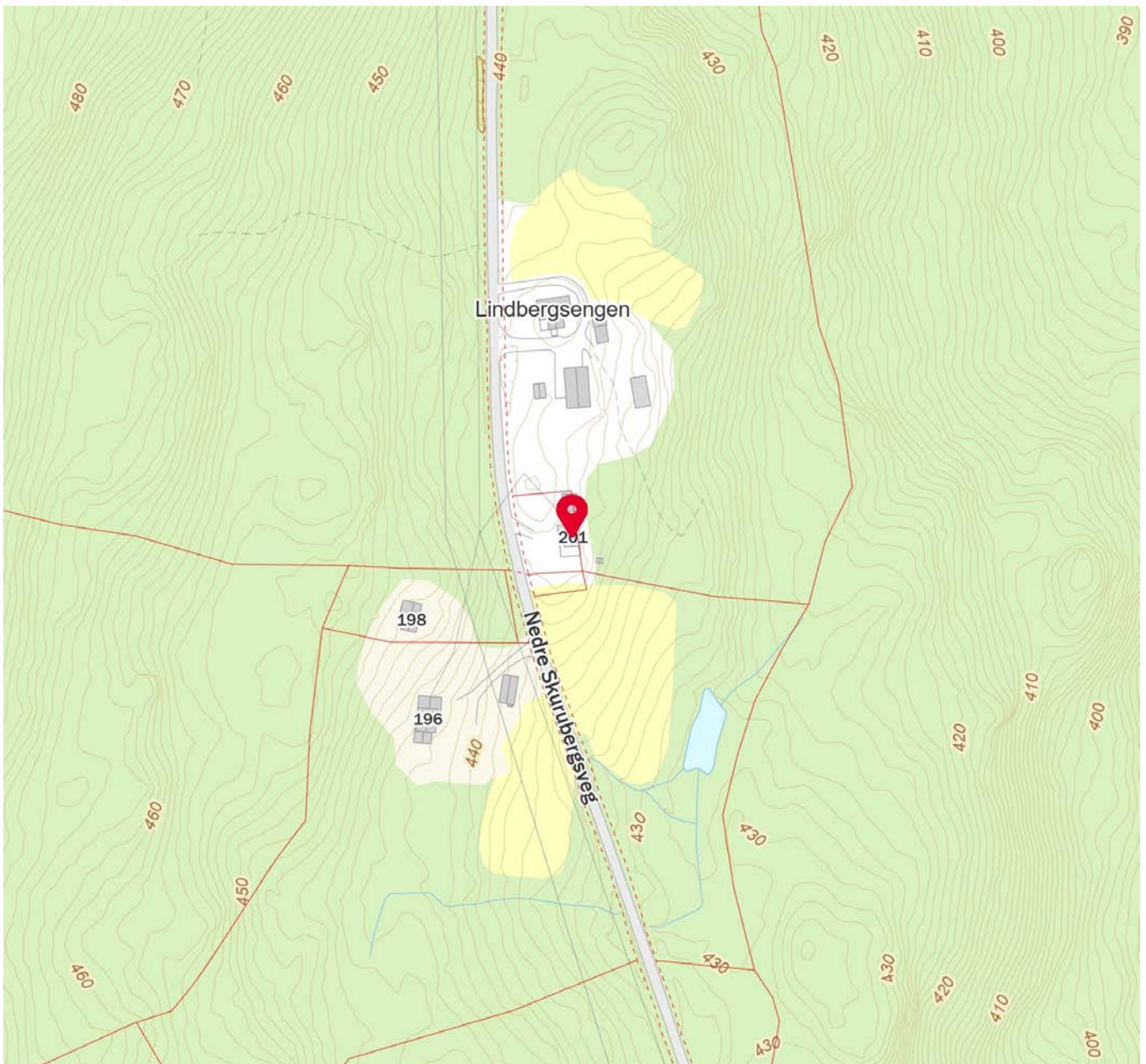
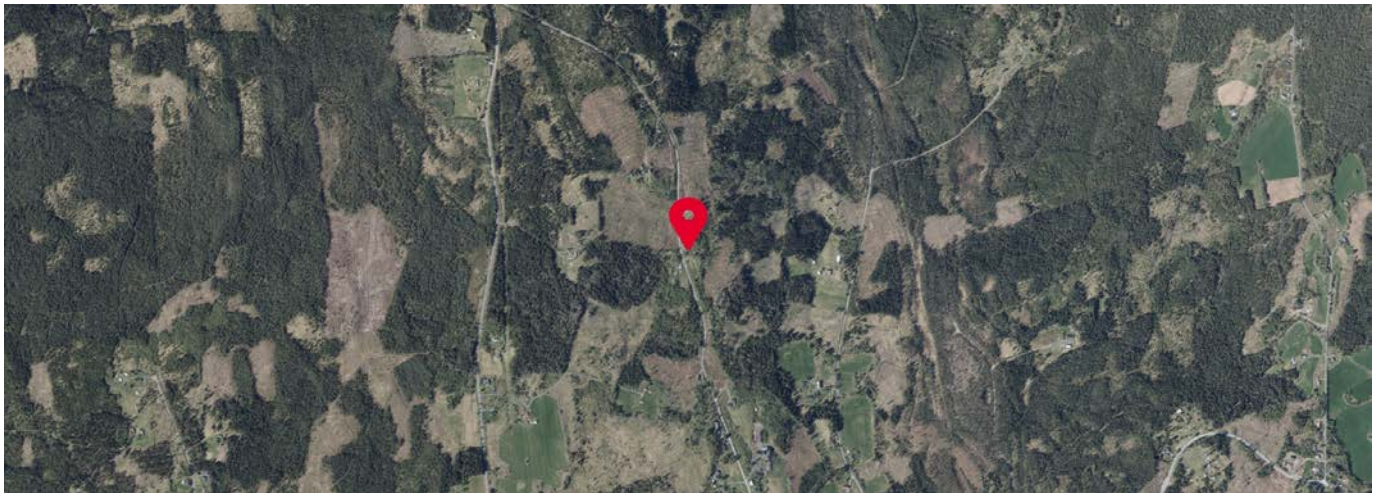
|                                              |        |             |
|----------------------------------------------|--------|-------------|
| ⚽ Kynndalen fotballbane, glimtpl<br>Fotball  | 4 min  | 🚗<br>3.4 km |
| ⚽ Sørskogbygda stadion<br>Ballspill, fotball | 4 min  | 🚗<br>4.2 km |
| 🏊 Huset treningssenter                       | 4 min  | 🚗           |
| 🏊 Sprek365 Elverum                           | 18 min | 🚗           |

## Dagligvare

|                                              |        |              |
|----------------------------------------------|--------|--------------|
| Rema 1000 Elverum<br>Post i butikk, PostNord | 15 min | 🚗<br>17.8 km |
| Kiwi Ydalir<br>PostNord                      | 15 min | 🚗<br>17.9 km |



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. AVTREKKSVENTILATORER** 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 SPØPELKASSER** 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Nedre Skurubergsveg 201  
2412 SØRSKOGBYGDA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Norum

**Telefon:** 465 04 951  
**E-post:** marius.norum@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre