

**aktiv.**



Langslettvegen 6, 2406 ELVERUM

**Innholdsrik og godt vedlikeholdt  
enebolig med gode leieinntekter.  
Stor og solrik tomt. Dobbelgarasje.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 130 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 280 140,-  
**Selger:** Eyup Ali Aykut  
Gülbahar Dursun

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 224/264 kvm  
**Tomtstr.:** 1401.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 279  
**Oppdragsnr.:** 1211230405

# Din nye bolig?

Velkommen til Vestad og Langslettvegen 6!

En stor og solrik eiendom på ca. 1,4 mål som er bebygd med en vedlikeholdt enebolig og en dobbelgarasje fra 2016. Eneboligen fra 1960 ble tilbygget i 1988 og består i dag av 2 leiligheter som er utleid. Begge utleieenheter er godkjent for utleie.

Leilighet 1 som ligger i den eldre delen av boligen har innhold på én flate og et bruksareal på 75m<sup>2</sup> - kr. 10 000,-/mnd.

Leilighet 2 som ligger i den delen av boligen som er tilbygget har innhold over to plan og et bruksareal på 77m<sup>2</sup> - kr. 15 000,-/mnd.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vestad. Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole (200m), barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	82
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 224 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 264 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Beskrivelse (eldre del): Gang, 2 soverom, kjellerrom, bad og 2 vaskerom.

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Beskrivelse (tilbygget del): Bad/vaskerom, kjellerstue og soverom.

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Beskrivelse (eldre del): Vindfang, gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Beskrivelse (tilbygget del): Vindfang, stue/spisestue, kjøkken, soverom og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m<sup>2</sup>

### Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Beskrivelse: 2 garasjeplasser.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Uinnredet loftsrom har ikke måleverdig areal. Ca. areal: 21 kvm.

Takhøyde på soverom i kjeller (eldre del) ca. 1,98 meter.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1401.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 401,60 kvm. Tomten er relativt flat og har et pent hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Dels belagt med betongheller ved inngangsparti.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i etablert og familierettet boligområde på Vestad. Her bor du i kort radius fra barneskole, barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved hjemmet ditt. Utviklingen på Vestad gjør at boligområdet er populært for både nyetablerte, barnefamilier og eldre. Dette skaper en god puls i bydelen.

Fra boligen er det kort gangveg til nærbutikk med søndagsåpen filial, Terningen Arena med høgskole og treningsområder, Plantasjen, Bohus, Monter, flere bilforretninger, verksted og ikke minst Scandic Elgstua hotell med bar/restaurant og flere arrangementer gjennom hele året. I kort avstand fra boligen finnes det flere friareal,

samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Vestad barneskole ligger kun ca. 200 m fra hjemmet og det er kun ca. 2 km til Elverum sentrum med ungdomsskole, videregående skole, samt alt av byfasiliteter, sjukehus, kino og øvrige servicetilbud. Det er busstopp nær boligen med forbindelse til øvrige bydeler og skystasjonen med daglige avganger til Oslo, Gjøvik/Lillehammer og Trondheim.

Er du glad i friluft og trening har du mange muligheter nær hjemmet. Grundsetmarka ligger like ved og er et populært tur- og treningsområde. Her finner du oppkjørte skiløyper, samt lysløype på vinterstid og myke skogstier på sommerhalvåret for tur og trening på sykkelsetet eller med joggesko på beina. Stiene strekker seg innover i marka og helt inn til både Budor og Hedmarksvidda. I tillegg er det tennisbane, basketballbane, friidrettsbane etc. ved Terningen Arena. I Vindheia er det også populære områder for deg som liker stisykling.

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1960.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk. Tilbygget del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

Takflatene er tekket med takpanner. Taktekking ble ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Deler med ny taktekking. Lagt i 2022/2023. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Del med snøfangere. Beslag i gradrenner. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Eldre del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med flis- og/eller mineralull. Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel. Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lags gipsplater. Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon, sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Loft/takkonstruksjon i eldre del er ikke besiktiget. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del på loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler. Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Undertak med ranittplater. Himling isolert med mineralull. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over terrasse. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2000, 2009, 2010, 2015, 2019 og 2020. Kjellervindu med 3 lags isolerglass. Vinduer med ett lags glass i kjeller. Kjellervindu, 1+1 glass. Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021. Etablert lyskasser. Ett vindu i kjeller i eldre del er tildekket med plate. Ikke besiktiget. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Kjeller: Malt heltre ytterdør. 1. etasje (eldre del): Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016. 1. etasje (tilbygget del): Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Adkomst til terrasse fra stue i eldre del. Bygget i 2021. Ukjent fundamentering. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv, beiset-malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 26 kvm ved stue. Terrasse med adkomst fra stue i tilbygget del. Bygget i 2023. Ukjent fundamentering. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv, beiset-malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 24 kvm ved stue. Terrasse ved inngang til tilbygget del med ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Areal på ca. 8 kvm.

Eldre del: Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Tretrapp med adkomst til terrasse.  
Tilbygget del: Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Tretrapp med adkomst til terrasse. Støpt trapp med adkomst til kjeller.

Dobbelgarasje - Byggeår: 2016.

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull. Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Montert to leddporter med motorstyring. Malt ytterdør.

Avvik: Avskalinger i utvendig murpuss.

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

Beskrivelse av byggetmåte er hentet fra tilstandsrapport datert 16.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mangler utkast til taknedløp.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon (eldre del): Det er ingen eller liten lufting i nedre kan av kledning mot grunnmur. Del med manglende overflatebehandling.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 (tilbygget del): Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ved ny befaring den 05.01.2026 ble ikke loft/takkonstruksjon i eldre del besiktiget på grunn av manglende adkomst. Skille mellom eldre del og tilbygget del er kledd med gipsplater. Avvik er hentet fra tidligere tilstandsrapport: Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Synlige spiker i undertak. Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. anbefaler ytterligere undersøkelser. Lite ventilert loftsrom.
- \* Innvendig > Overflater 2: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er påvist glipper i mellom taklist/himling i kjellerstue. Det er påvist glipper i overgang himling/plate over kjøkken.
- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i kjellerstue. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1. etasje.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.
- \* Innvendig > Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg. Årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
- \* Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- \* Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- \* Våtrom > 1. etasje (eldre del) > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- \* Våtrom > 1. etasje (eldre del) > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- \* Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet på plate ved blandebatteri. Tettet med silikon i overgang vannrør bak blandebatteri i dusj og veggplate. Overskuddsmasser er ikke fjernet.
- \* Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.
- \* Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Kjøkken > 1.etasje (eldre del) > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist fuktskjolder på skapdører. Mangler del med forsokkel.
- \* Kjøkken > 1.etasje (tilbygget del) > Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder på skapdør. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er et krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder del med kobberrør. Irr på kobberrør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- \* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- \* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmursplast er steder under terreng. Grunnmursplast er ikke festet i topplist. Anydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter (eldre del): Det er registrert skråriss, som er symptom på setninger.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 (tilbygget del): Grunnmuren har sprekkdannelser.
- \* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- \* Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapporten automatisk TG 3 da det ut ifra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

\* Våtrom > Kjeller (eldre del) > Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke etablert tilluftspalte. Det er påvist avskaling i fliser. Ujevne flisfuger. Mangler del med fliser ved toalett. Enkelte slitasjemerker. Del av gulv ved toalett uten fuktsikre gulvflater. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapporten automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

\* Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Johan Hendriks

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Knut Landalen

Beskrivelse av arbeidet: Tømmerarbeid

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elverum Fargehandel

Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvbelegg på bad.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv av egeninnsats på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Lagt gulvbelegg.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Knut Langdalen

Beskrivelse av arbeidet: Satt på snøfangere på yttertak.

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

Svar: Ja. Det er lagt nytt kloakkrør i kjellergulv. Den gamle hadde feil fall så vi byttet den til ny. Etter nytt har det fungert bra.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Johan Hendriks AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt kloakkrør i kjeller.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltex

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmpumpe. En i 2020 og en i 2024.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut den gamle vedovnen med ny. Gjorde det selv.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Det meste elektrisk anlegg er nytt.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eier?

Svar: Ja. Endret enebolig til godkjent utleie. Nå er det A og B. Egen strømmåler.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Ferdigattest fra Elverum kommune foreligger.

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

Svar: Ja, og godkjent av Elverum kommune nå.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Godkjent med ekstra boenhet.

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

Svar: Ja, leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Egen boenhet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31.12.2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2021 - Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

2008 - Bad/vaskerom i 1. etasje i eldre del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

### **Parkering**

Parkering i dobbelgarasje. Øvrig parkering på oppstillingsplass foran eiendommen/garasjen.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

Iht. til opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 28.09.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 08.11.2021, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er tegnet avtale om Norgespris på eiendommen. Norgespris er en fastpris på kr. 50 øre per kwh (nettleie kommer i tillegg). Avtale om Norgespris følger eiendommen/målepunktet (ikke personen/kunden) og er bindende til og med 31.12.2027.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leilighet 1 har oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen i 2020. Vedfyring med peisinnstans i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i baderom.

Leilighet 2 har oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn fra 2022 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i baderom i kjelleren.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **Info energiklasse**

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

## **Økonomi**

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

Kr 5 150 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 34 081

### **Kommunale avgifter år**

2026

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 34 080,81,- for 2026.

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

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- \* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 278,4 kubikk): Kr. 6 275,14,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- \* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 278,4 kubikk): Kr. 7 747,87,-
- \* Renovasjon: Kr. 6 398,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 11 512,-

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 209 384

**Formuesverdi primær år**  
2024

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 837 536

**Formuesverdi sekundær år**  
2024

#### **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 13, bruksnummer 279 i Elverum kommune.

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vill følge med eiendommen;

\* Bestemmelse om gjerde, tinglyst den 08.08.1951, dagboknummer 1884. Gjelder forpliktelse til å sette opp og vedlikeholde gjerde rundt tomte.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for ny boenhet i eksisterende enebolig samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2025.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen eller andre bygninger på eiendommen.

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 fra byggeåret og i forbindelse med tilbygg og bruksendring. Det er på tegningene en åpning mellom eldre del og tilbygget del, som i dag er tettet igjen, ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk. Takstmann har opplyst at kjelleren i tilbygget har takhøyde på ca. 1,98 meter som er avvik i forhold til krav for rom til varig opphold. Det er også avvik på alle terrassene som i dag er større enn hva tegningene viser.

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 og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledningene. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Texas" fra 1970.

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

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

### **Adgang til utleie**

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

Eneboligen er i dag innredet med to leiligheter som per salgsoppgavedato er utleid. Leilighet 1 (eldre del) er i dag utleid for kr. 10 000,-/mnd. Leilighet 2 (tilbygget del) er i dag utleid for kr. 15 000,-/mnd. Leietakerne betaler selv for strøm og internett. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtagelse.

Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg i mellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (bequerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres

oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

128 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

130 140 (Omkostninger totalt)

147 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 280 140 (Totalpris inkl. omkostninger)

5 297 040 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 299 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 130 140

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr. 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,25% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 17.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
espen.strom@aktiv.no  
Tlf: 415 60 500

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

19.01.2026



Velkommen til Vestad og Langslettvegen 6 - en stor og solrik eiendom på ca. 1,4 mål som er bebygd med en velholdt enebolig og en dobbelgarasje.



Eneboligen fra 1960 ble tilbygget i 1988 og består i dag av to leiligheter som er utleid.

# Leilighet 1



Leilighet 1 ligger i den eldre delen av boligen og har alt innhold på en flate. Utleid for kr. 10 000,-/mnd.



Du ønskes først velkommen inn i et praktisk vindfang med videre adkomst til gang med garderobeskap.



Stor, lys og innbydende hjørnestue med god standard.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord.



I hjørnet av stuen er det en koselig peis med peisinnsetts. I 2022 ble det også montert luft-til-luft varmpumpe på vegg i stuen.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 26 kvm. Terrassen var ny i 2021 og vender mot både syd og vest, noe som gir gode solforhold.



Lys og pen kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum, fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, nedfelt platetopp og kjøkkenventilator.



Soverom 1 er et lyst og innbydende rom av god størrelse. Det er god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Soverom 2 har også plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Baderommet som ble pusset opp i 2008 har våtromsbelegg på gulv, overflater med vinylbelegg, et lite vindu og elektrisk styrt vifte.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.

# Leilighet 2



Vi tar turen til leilighet 2.



Leilighet 2 ligger i den delen av boligen som ble tilbygget i 1988 og er utleid for kr. 15 000,-/mnd.



Du ønskes først velkommen inn i en lys entré med skyvedørgarderobe.



Videre kommer du inn i en lys og innbydende stue med et fint lysinnslipp.



Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 24 kvm. Terrassen var ny i 2023 og vender mot syd som sørger for gode solforhold.



Stuen er enkel å møblere med både sofagruppe med salongbord og et spisebord.



Moderne kjøkkeninnredning fra 2021/22 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med plater i benkeryggen og takhøye overskap med belysning under.



Leilighet 2 er innredet med 2 soverom. Soverom 1 er et lyst rom med plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.



Fra soverom 1 er det adkomst til uinnredet loftsrom uten målverdig areal og fra stuen er det trapp ned til kjelleretasjen.



Kjelleretasjen har et bruksareal på 30m<sup>2</sup> og er innredet med en stue, et soverom og bad/vaskerom.



Det andre soverommet i leilighet 2 ligger i kjelleretasjen. Soverommet har god standard med laminat på gulv, lyse panelplater på veggene og er utstyrt med garderobeskap.



Stort og moderne bad/vaskerom som ble pusset opp i 2021. Badet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene, et lite vindu og elektrisk styrt vifte.



Eiendommen er også bebygd med en dobbelgarasje på 40 kvm fra 2016.



Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vestad. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole (200m), barnehage, dagligvarebutikker og fine friområder, som gjør at du har alt du trenger i hverdagen like ved.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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







Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Langslettvegen 6, 2406 ELVERUM  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 13, bnr. 279

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 224 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1952

Referansenummer: VV1234

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

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

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Deler med ny taktekking. Lagt i 2022/2023.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Del med snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Taktstige.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Eldre del:  
Boligyttvervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.  
Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.  
Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.  
Tilbygget del:  
Boligyttvervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Loft/takkonstruksjon i eldre del er ikke besiktiget. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del på loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.  
Tilbygget del:  
Saltakkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Undertak med ranittplater.  
Himling isolert med mineralull.  
Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.  
Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 1986, 1987, 2000, 2009, 2010, 2015, 2019 og 2020.  
Kjellervindu med 3 lags isolerglass.  
Vinduer med ett lags glass i kjeller.  
Kjellervindu, 1+1 glass.  
Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.  
Etablert lyskasser.  
Ett vindu i kjeller i eldre del er tildekket med plate. Ikke besiktiget.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

### Kjeller:

Malt heltre ytterdør.  
1.etasje (eldre del):  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.  
1.etasje (tilbygget del):  
Malt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Adkomst til terrasse ifra stue i eldre del:  
Bygget i 2021.  
Ukjent fundamentering.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 26 m<sup>2</sup> ved stue.  
Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.  
Bygget i 2023.  
Ukjent fundamentering.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 24 m<sup>2</sup> ved stue.  
Terrasse ved inngang til tilbygget del:  
Ukjent fundamentering.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Areal på ca. 8 m<sup>2</sup>

Eldre del:  
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.  
Tilbygget del:  
Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.  
Støpt trapp med adkomst til kjeller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og fliser.  
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.  
Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, tapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater.  
Vindu på ett soverom i eldre del er fjernet og kledd igjen åpning.  
Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.

Eldre del:  
Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:  
Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Eldre del:  
Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Peis med peisinnstans i stue.  
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.  
Tilbygget del:  
Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1.etasje.

# Beskrivelse av eiendommen

Peisovn i stue ifra 2022.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Eldre del:  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Enkelte kjelleryttervegger er utført og kledd.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Tilbygget del:  
Ingen synlige betonggulv.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Alle kjeller vegger er utført og kledd.  
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del.  
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tilbygget del:  
Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.  
Malt tretrapp med adkomst til loft i tilbygget del.  
Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp  
Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.  
Eldre del:  
Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.  
Etablert i 2025 av firma.

Heltre og laminerte innerdører.  
Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller (eldre del).  
Overflater med malt murpuss.  
Støpt gulv. Eier opplyser: Pålagt membran på gulv.  
Plastsluk.  
Vaskerom med mulighet for å koble til vaskemaskin. Montert kran.  
Ventilasjon igjennom luftepipe.  
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Eldre vaskerom i kjeller (eldre del).  
Støpt gulv.  
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt murpuss.  
Himling med malt strietapet.  
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.  
Ikke ventilert.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

Eldre bad i kjeller (eldre del).

Gulvflater med fliser.  
Lokalt fall.  
Overflater med malt strietapet og fliser.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad med baderomsinnredning, servant, toalett, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj og sluk.  
Montert el.vifte.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

Bad/vaskerom i 1.etasje i eldre del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med vinylbelegg. Del med våtromsmaling.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malt MDF-takpanel.  
Åpning til vindu er kledd igjen og malt med våtromsmaling i 2026.  
Gulvflater med våtomsbelegg.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Plastsluk.  
Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.  
Fremlagt bilder.  
Utført av: firma.  
Overflater med våtomsplater.  
Himling med folierte takessplater.  
Gulvflater med våtomsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og glassdører.  
Elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2021/2022 i tilbygget del. Utført av: egeninnsats/firma.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer.  
Kjøkkenventilator.

Innredning med ukjent alder i eldre del.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdør, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.  
Integrert koketopp, stekeovn og micro.  
Kjøkkenventilator.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i kjeller i eldre del.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Montert del med rør i rør i 2021.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller.  
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.  
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Montert 4 stk ventilasjonsvifter med varmegjenvinning. Utført i 2025 av firma.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2020.  
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1.etasje (eldre del).

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2018.  
Fast tilkobling.  
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i tilbygget del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.  
Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

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

[Gå til side](#)

Radonsikring/radonforhold.  
Innvendige trapper.  
Terrasser.  
Forstøtningsmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

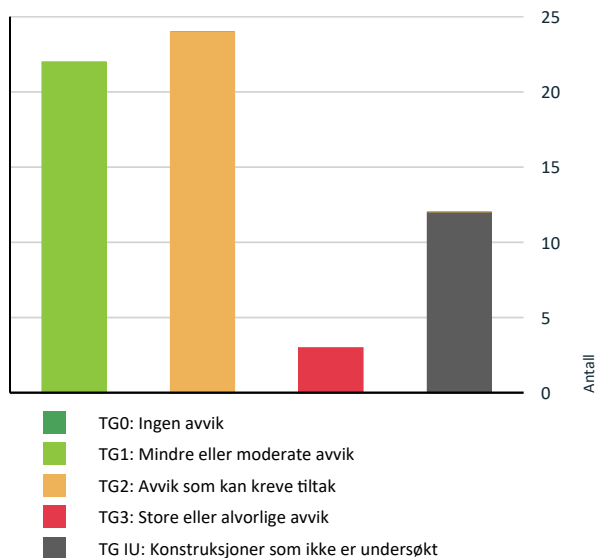
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Dobbel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

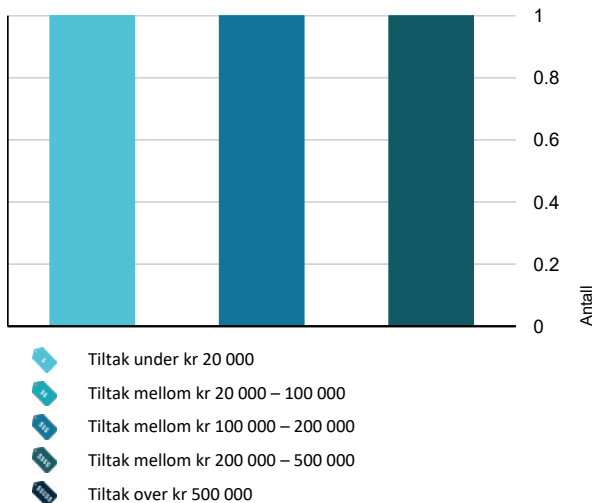
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig


#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (eldre del) > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller (eldre del) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** [Gå til side](#)

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

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

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

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


 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


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

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


 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller (eldre del) > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


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


 **Våtrom > 1.etasje (eldre del) > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller (tilbygget del) > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


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


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET


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


 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Leietakere bor i boligen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Greit ivarettatt.

### Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Mot øst. Kilde: eiendomsverdi.no
2021	Modernisering	Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021. Kilde: eiers opplysning. Fremlagt bilder. Utført av: firma.
2008	Modernisering	Bad/vaskerom i 1.etasje (eldre del) med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008. Kilde: tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon. Utført av: ukjent.

## UTVENDIG

### TG U Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med takpanner.  
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.  
Deler med ny takteking. Lagt i 2022/2023.

### TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Del med snøfangere.  
Beslag i gradrenner.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Taktstige.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Vurdering av avvik:

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

Mangler utkast til taknedløp.

### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis -og/eller mineralull.  
Yttervegg kledd med lektepanel og tømmermannpanel.

Etablert brannskillevegg mellom boenhetene med to lag gipsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Del med manglende overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



### TG 2 Veggkonstruksjon - 2

# Tilstandsrapport

## Tilbygget del:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Eldre del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis.  
Loft/takkonstruksjon i eldre del er ikke besiktiget. Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del på loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

### Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Undertak med ranittplater.  
Himling isolert med mineralull.  
Kledd med gipsplater i overgang eldre del/tilbygget del.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Understøttet med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Ved ny befaring den 05.01.2026 ble ikke loft/takkonstruksjon i eldre del besiktiget på grunn av manglende adkomst. Skille mellom eldre del og tilbygget del er kledd med gipsplater.

Avvik er hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Synlige spiker i undertak.

Påvist svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av kledde gesimser uten etablert lufting. Anbefaler ytterligere undersøkelser.  
Lite ventilert loftsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observerte isolerglass fra 1986, 1987, 2000, 2009, 2010, 2015, 2019 og 2020.

Kjellervindu med 3 lags isolerglass.

Vinduer med ett lags glass i kjeller.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Etablert rømningsvindu i kjeller. Utført i 2021.

Etablert lyskasser.

Ett vindu i kjeller i eldre del er tildekket med plate. Ikke besiktiget.

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

## ! TG 1 Dører

### Kjeller:

Malt helte ytterdør.

1.etasje (eldre del):

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2016.

1.etasje (tilbygget del):

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasse ved inngang til tilbygget del:

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Areal på ca. 8 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse ifra stue i eldre del:

Bygget i 2021.

Ukjent fundamentering.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 26 m<sup>2</sup> ved stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport

Terrasse med adkomst ifra stue i tilbygget del.  
Bygget i 2023.  
Ukjent fundamentering.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 24 m<sup>2</sup> ved stue.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG IU Utvendige trapper - 2

Tilbygget del:  
Tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG IU Utvendige trapper - 3

Støpt trapp med adkomst til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2: Det er påvist sprekke i støpt himling over utvendig trapp til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG IU Utvendige trapper

Eldre del:  
Utvendig impregnert tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.  
Tretrapp med adkomst til terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, panel, malt strietapet, tapet, malt panel, malt murpuss, malt tapet, fliser og malte gipsplater. Vindu på ett soverom i eldre del er fjernet og kledd igjen åpning. Himlinger med malt panel, folierte takessplater, panel, malt MDF-takpanel, malte plater og malt strietapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist glipper i mellom taklist/himling i kjellerstue.  
Det er påvist glipper i overgang himling/plate over kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

### TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og fliser.  
Utført standard hevinger på innvendige gulvflater, overflater og himlinger i 2021/2022.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eldre del:  
Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i eldre del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:  
Støpt gulv i kjeller.  
Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

#### Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i kjellerstue.  
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i stue i 1.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Pipe og ildsted

Eldre del:  
Murt teglpipe ett løp med luftekanal.  
Peis med peisinnstus i stue.  
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Rennemerker etter sotvann under sotluke i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



### TO 1 Pipe og ildsted - 2

#### Tilbygget del:

Elementpipe med ett løp. Sotluke i 1. etasje.  
Peisovn i stue ifra 2022.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.



### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Eldre del:

Støpt gulv.  
Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.  
Enkelte kjelleryttervegger er utforet og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Tilbygget del:

Ingen synlige betonggulv.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.  
Alle kjeller vegger er utforet og kledd.  
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.  
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

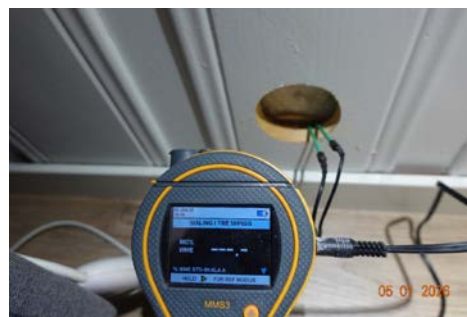
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

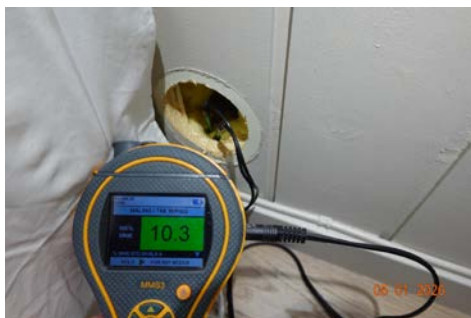
Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



# Tilstandsrapport



## TG 11 Kryp Kjeller

Del med blindkjeller/blindrom i tilbygget del.  
Blindkjeller med murt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 1 Innvendige trapper - 3

Eldre del:  
Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.  
Etablert i 2025 av firma.

## TG 1 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp med adkomst til loft i tilbygget del.  
Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 12-14. Trapp  
Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

## TG 1 Innvendige trapper

Tilbygget del:  
Lakkert tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk.



## TG 1 Innvendige dører

Heltre og laminerte innerdører.  
Nye laminerte innerdører i tilbygget del ifra 2021.  
Noe gjenstående arbeider rundt innerdør til trapperom/kjeller i eldre del.

## VÅTROM

### KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i kjeller (eldre del).

### KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt murpuss.

### KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv. Eier opplyser: Pålagt membran på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

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

### KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

# Tilstandsrapport

## KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med mulighet for å koble til vaskemaskin. Montert kran.

## KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom luftepipe.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsone på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

## KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM 2

### TG 3 Generell

Eldre vaskerom.

Støpt gulv.

Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malt murruss.

Himling med malt strietapet.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekar og sluk.

Ikke ventilert.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering,

påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJELLER (ELDRE DEL) > VASKEROM 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murte vegger i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER (ELDRE DEL) > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad i kjeller (mot vest).

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall.

Overflater med malt strietapet og fliser.

Himling med folierte takessplater.

Bad med baderomsinnredning, servant, toalett, ettgreps blandedbatteri, vegghengt dusj og sluk.

Montert el.vifte.

Rommet varmes opp med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke etablert tilluftspalte.

Det er påvist avskalinger i fliser.

Ujevne flisfuger.

Mangler del med fliser ved toalett.

Enkelte slitasjemerker.

Del av gulv ved toalett uten fuktsikre gulvflater.

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.

Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## KJELLER (ELDRE DEL) > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt kjellervegg i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2008.

Ingen dokumentasjon.

**Årstill:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgoppgaver

## 1.ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Overflater med vinylbelegg. Del med våtromsmaling.  
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.  
Himling med malt MDF-takpanel.  
Åpning til vindu er kledd igjen og malt med våtromsmaling i 2026.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

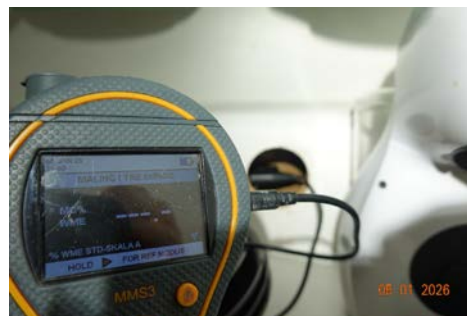
#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE (ELDRE DEL) > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i kjeller i tilbygget del med overflater, installasjoner og komponenter fra 2021.

Fremlagt bilder.

Utført av: firma.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe fuktighet på plate ved blandebatteri. Se bilde.

Tettet med silikon i overgang vannrør bak blandebatteri i dusj og veggplate. Overskuddsmasse er ikke fjernet. Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

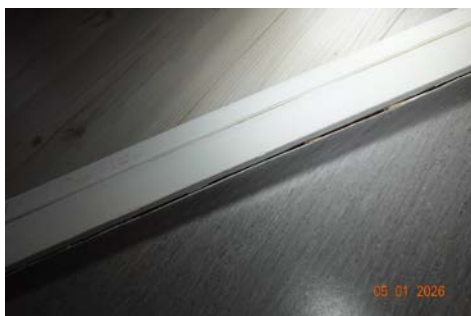
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er ikke tett overgang ved terskel/våtromsbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, vegghengt dusj, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og glassdører.

## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER (TILBYGGET DEL) > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt kjelleryttervegg og kjellervegg mot krypkjeller i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE (ELDRE DEL) > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, del med glassdør, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.  
Integrert koketopp, stekeovn og micro.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder på skapdører.  
Mangler del med forsokkel.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

### 1. ETASJE (ELDRE DEL) > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

### 1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2021/2022. Utført av: egeninnsats/firma.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blande batteri og to rustfrie kummer.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder på skapdør.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### 1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller i eldre del.  
Vannledninger av rør i rør. Del med kobberør.  
Montert del med rør i rør i 2021.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad i kjeller.  
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.

## Vurdering av avvik:

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

Gjelder del med kobberør.

Irr på kobberør.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



#### TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør) og støpejern.  
Kloakk antatt luftet over tak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Montert 4 stk ventilasjonsvifter med varmegjenvinning. Utført i 2025 av firma.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## TO 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe montert i 2020.  
Varmekabler i baderomsgulv i kjeller (tilbygget del) og bad i 1.etasje (eldre del).

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2018.  
Fast tilkobling.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TO 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i kjeller. Ukjent alder og volum. Fast tilkobling.



## Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i tilbygget del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre del.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Hovedsikring, 40 A.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021. Større deler med nyere el.anlegg i eldre del. Utført i ca.2021. Nytt el.anlegg i tilbygget del ifra ca.2021.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Nytt inntak med utvendig dobbelt målerskap og 2 målere. Nye hovedkabler inn til nytt sikringskap i leil. A og eksisterende skap med ny innmat i leil. B. Nytt opplegg i 1.etg. og kjeller i leil. A. Tilknyttet eksisterende opplegg i leil. B. Opplegg i garasje med tilførsler fra leil. A og leil. B**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.**  
**Større deler av det elektriske anlegget er oppgradert.**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
**Tilkoblet 4 stk ventilasjonsvifter, 2 i hver leilighet. Hentet strøm fra lokale kurser. Leilighet B - Lagt opp ekstra stikkontakt på soverom øst, lagt opp stikkontakt i rom før bad i kjeller, byttet varmeovn på bad kjeller, montert lampe i kjellertrapp ute.**  
**Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fuktsikring med grunnmursplast. Kun del med synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murt betonghullblokk. Parallellblokk.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:  
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegg av murte lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur ved inngang til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ! TG 2 Terrengforhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Radonsikring/radonforhold.  
Innvendige trapper.  
Terrasser.  
Forstøtningsmur.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Bygninger på eiendommen

### Dobbel garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

2016

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.  
Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.  
Utført med fabrikkerte takstoler. Undertak med trefiberplater.  
Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.  
Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.  
Montert to leddporter med motorstyring.  
Malt ytterdør.

Avvik:

Avskaling i utvendig murpuss.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

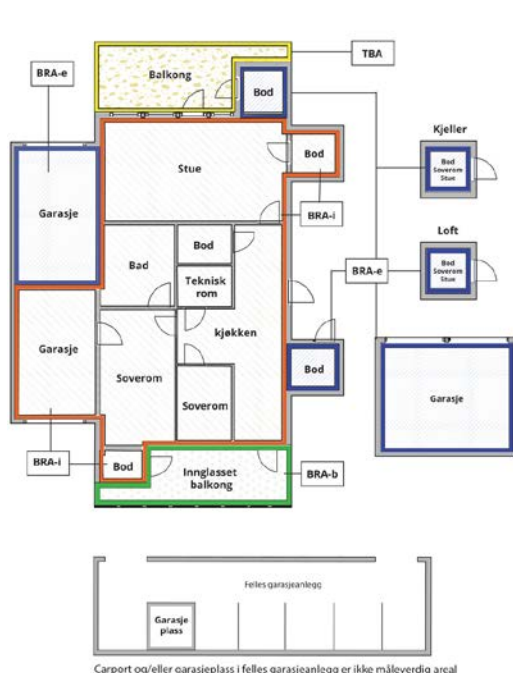
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller (eldre del)	72			72			72
1.etasje (eldre del)	75			75	61		75
Kjeller (tilbygget del)	30			30			30
1.etasje (tilbygget del)	47			47			47
Uinnredet loft						21	21
<b>SUM</b>	<b>224</b>				<b>61</b>	<b>21</b>	<b>245</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (eldre del)	Gang, soverom, kjellerrom, vaskerom, vaskerom 2, bad, soverom 2		
1.etasje (eldre del)	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller (tilbygget del)	Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom		
1.etasje (tilbygget del)	Vindfang, stue/spisestue, kjøkken, soverom, trapperom		
Uinnredet loft			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m<sup>2</sup>  
Takhøyde på soverom i kjeller (eldre del). Ca. 1,98 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, garasje 2	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	213	11
Dobbel garasje	0	40

### Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Uinnredet loftsrom har ikke målverdig areal. Ca. areal: 21m<sup>2</sup>  
Takhøyde på soverom i kjeller (eldre del). Ca. 1,98 meter.

Dobbel garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	279		0	1401.6 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Langslettvegen 6, 2406 Elverum

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Eyup Ali Aykut  
1/2 Hjemmelshaver: Gülbahar Dursun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med uteareal og terrasse orientert mot sør.  
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.  
Elverum sentrum ca. 2,3 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.  
Delvis belagt med betongheller ved inngang.  
Tomten var dekket med snø under befaring.

Opparbeidet uteareal i 2020.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om bygningsmessige forhold, samt tidspunkt eller årstall for arbeid, er i hovedsak innhentet i samtale med eier.

### Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1960, tilbygget i 1988.  
Garasje oppført i 2016.

## Siste hjemmelovergang

År

2020

## Forsikring

### Selskap

Fremtind.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for ny boenhet i eks. enebolig samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Langslettvegen 6	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VV1234>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eyup Ali Aykut

Gülbahar Dursun

---

## Boligen

Langslettvegen 6

2406 ELVERUM

3420-13/279/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Johan Henriks

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Caverion

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Knut Landalen

**Beskrivelse av arbeidet:** Tømmerarbeid

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elverum Fargehandel

**Beskrivelse av arbeidet:** Lag gulvbelegg på bad.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Støpt gulv av egeninnsats på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt gulvbelegg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Knut Langdalen

Beskrivelse av arbeidet: Satt på snøfangere på yttertak.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det er lagt nytt kloakkrør i kjellergulv. Den gamle hadde feil fall så vi byttet den til ny. Etter nytt har det fungert bra.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Johan Henriks AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt kloakkrør i kjeller.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltex

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn varmpumpe En i 2020 og en i 2024.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut den gamle vedovnen med ny. Gjordet det selv.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Det meste elektrisk anlegg er nytt.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Endret enebolig til godkjent utleie. Nå er det A og B.  
Egen strømmåler.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest fra Elverum kommune foreligger.

---

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

♦ Ja

Ja og godkjent av Elverum kommune nå.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent med ekstra boenhet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?



♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Egen boenhet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

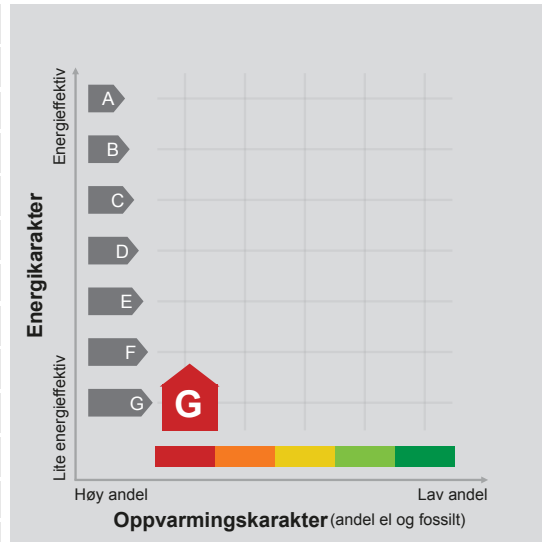
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Langslettvegen 6
Postnummer	2406
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7355319
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bfd1823d-3c23-46a2-81ee-3893e29ec217
Dato	22.09.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

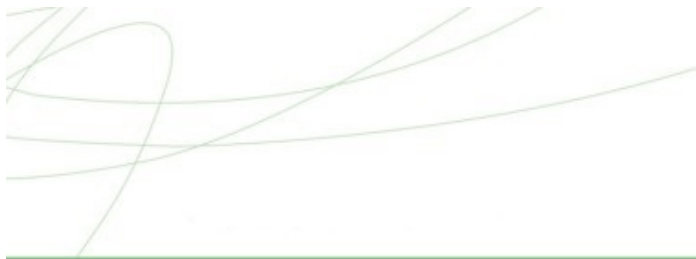
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	222
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

#### **Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Langslettvegen 6  
Postnummer: 2406  
Sted: ELVERUM  
Kommune: Elverum  
Bolignummer: H0101  
Dato: 22.09.2023 10:48:08  
Energimerkenummer: bfd1823d-3c23-46a2-81ee-3893e29ec217

Kommunennummer: 3420  
Gårdsnummer: 13  
Bruksnummer: 279  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 7355319

---

### **Brukertiltak**

#### **Tiltak 1: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig**

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

#### **Tiltak 3: Redusér innetemperaturen**

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

#### **Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### **Tiltak 5: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

#### **Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Langslettvegen 6

Nabolaget Texas/Travbanen - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Furuvegen Linje 819	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	16 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

## Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 50 klasser	5 min 2.2 km
Terningen Arena	15 min
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Scandic Elgstua, Elverum	12 min
Elverum Supercharger	12 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

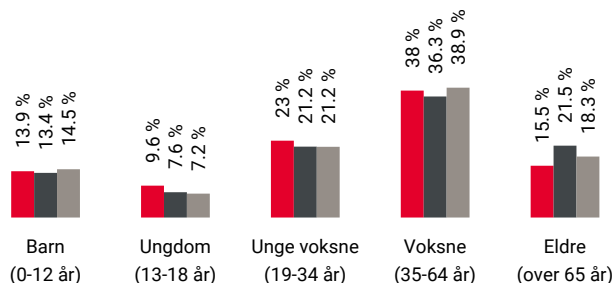
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Texas/Travbanen	785	349
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Nordmo barnehage (0-5 år) 81 barn	12 min 0.9 km
Vestad barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 3.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Elgen Post i butikk	15 min 1.1 km
Coop Extra Vestad Post i butikk, PostNord	18 min 1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Gateparkering

Lett 86/100



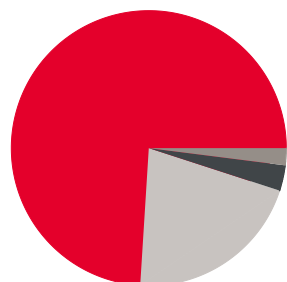
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

	Bakkevn. ball-plass	2 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
	Vestad skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
	Family Sports Club Terningen Arena	15 min	🚶
	Paulsbyen Gym	25 min	🚶

## Boligmasse

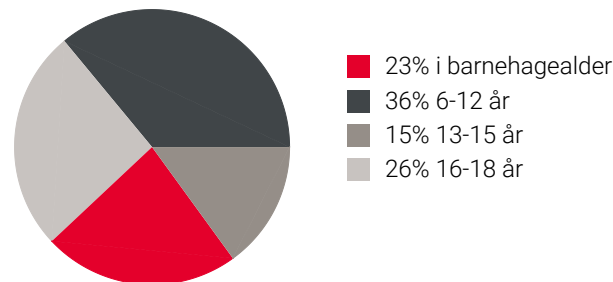


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 21% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Elverum	26 min	🚶
	Apotek 1 Elverum	25 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



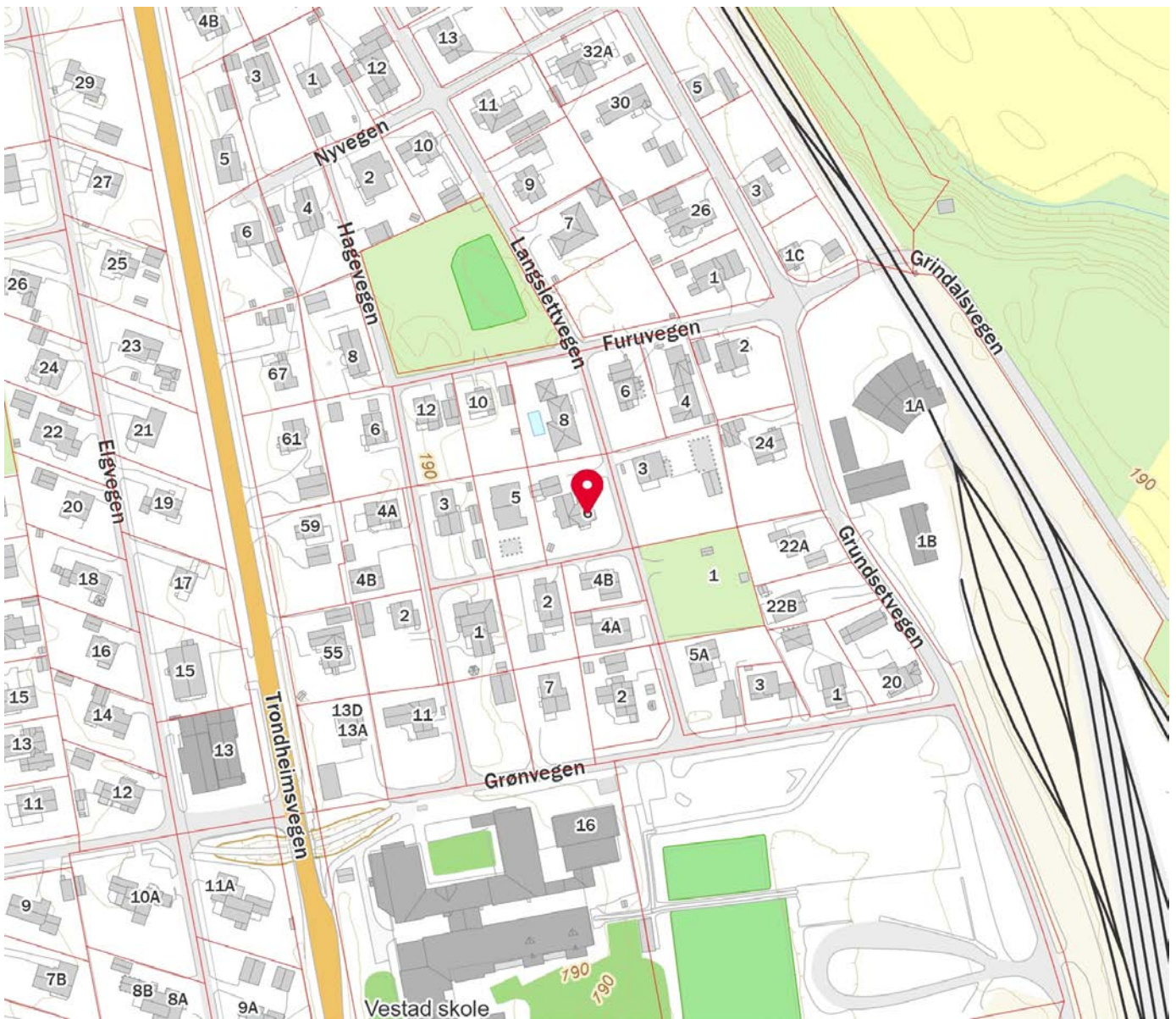
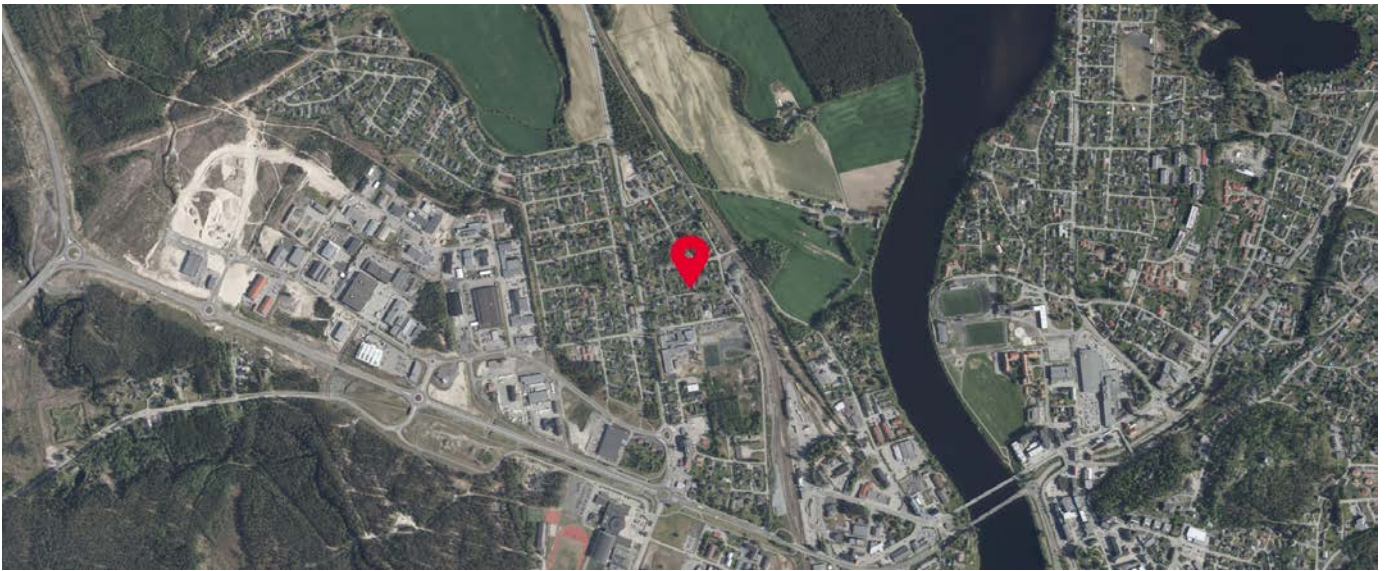
0% 45%

- Texas/Travbanen
- Elverum
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Langslettvegen 6  
2406 ELVERUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre