

An aerial photograph of a small farmstead. In the center is a white house with a blue corrugated metal roof and a small porch. To the right is a red barn with a dark roof. The property is surrounded by a green lawn and a wooden fence. In the background, there is a dense forest with some trees showing autumn colors. A flagpole with a Norwegian flag stands on the right side of the property.

aktiv.

Furuknappen 91, 2415 HERADSBYGD

**Koselig småbruk med en unik og flott enebolig som ble tilbygget og renoverert i 2021-23. Stor låve og 43,6 daa produktiv skog.**



Eiendomsmegler / Partner

## Marius Norum

**Mobil** 465 04 951

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 490,-  
**Selger:** Ivar Busterud Bjørnstad  
Pernille Lier Bjørnstad

**Salgsobjekt:** Småbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1935  
**BRA-i/BRA Total** 226/430 kvm  
**Tomtstr.:** 59 722.3 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 45  
**Oppdragsnr.:** 1211240417

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Heradsbygd og småbruket Rosenlund!

Småbruket Rosenlund er et koselig sted med fin, usjenert og landlig beliggenhet. Eiendommen som er på totalt ca. 59,8 daa består av bla. 43,6 daa produktiv skog og ca. 11,5 daa fulldyrka jord. Gårdstunet er bebygd med en spennende enebolig med integrert dobbeltgarasje og en stor låve. Det er solrik vestvendt terrasse og fin hage innhegnet med skigard.

Eneboligen som ble bygd i 1935 ble tilbygget og renoverert i 2021-23, og er i dag en stor, flott og innholdsrik bolig med gjennomgående god standard. Boligen oser av sjarm med mange fine detaljer, som i kombinasjon med moderne standard og gode kvaliteter gjør dette til et unikt hjem. Her er det god plass og komfort - alt godt tilrettelagt for hele familien! Kort avstand til skole, idrettshall og flotte turmuligheter med skiløyper på vinteren.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	50
Gårdskart .....	128
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 226 m<sup>2</sup>

BRA - e: 204 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 430 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

1. etasje

BRA-i: 139 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, kjøkken, mellomgang, gang, stue, 3 soverom, badserom og badstue.

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

Beskrivelse: Dobbeltgarasje.

TBA: 37 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasser.

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Oppholdsrom, soverom og badserom.

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Balkong.

### **Låve**

1. etasje

BRA-e: 124 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lager med fjøsdel.

2. etasje

BRA-e: 80 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lager.

### **Ikke målbare arealer**

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Arealer med lav himlingshøyde utgjør 13 m<sup>2</sup> og 2. etasje har et gulvareal på totalt 56 m<sup>2</sup>.

Areal hems med tilkomst fra stige er ikke medtatt i arealoversikt, målt gulvareal er 39 m<sup>2</sup> (høyde fra 0,39m til 1,59m).

Areal kjeller med tilkomst fra luke i gulv kjøkken er ikke medtatt i arealoversik, 23 m<sup>2</sup> (høyde +/- 1,7m).

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 59 722,3m<sup>2</sup>. Hageanlegg er opparbeidet med plen, planter, busker og trær. Deler av hagen er innhegnet med skigard og gjerde. Innkjøring, oppstillingsplass og interne gangveger er gruset. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Iht. gårdskart fra Nibio har eiendommen et areal på totalt 59,8 daa som består av:

- \* Fulldyrka jord: ca. 11,5 daa
- \* Skog av høy bonitet: ca. 3 daa
- \* Skog av middels bonit: ca. 40,6 daa
- \* Åpen jorddekt fastmark: ca. 3,6 daa
- \* Bebygd, samf., vann, bre: ca. 1,1 daa

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. 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**

Småbruket har en solrik, usjenert og fin beliggenhet i et landlig område i Heradsbygd i Elverum kommune. Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt et fint og lett turterreng som byr på flotte friluftsmuligheter året rundt med skiløyper på vinterstid. Fra eiendommen er det ca. 3,2 km til barneskolen på Lillemoen, idrettshall og skistadion med lysløype.

Fra eiendommen er det kort vei til et idrettsanlegg i Heradsbygd hvor det arrangeres en rekke aktiviteter for barn og unge. Jømna/Heradsbygd har et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året. Her er det noe for enhver smak, enten en vil drive med fotball, friidrett, sykkel eller langrenn.

For deg som er glad i tur og trening finner du stier og grusveier for løping, sykling, tur og ikke minst flotte langrennsløyper i skogområdene. Fine turområder opp til populære Revelberget og Flotsberget med sin fantastiske utsikt over nærområder ligger kun en kort kjøretur unna.

Det er ca. 8,3 km til Rema 1000 og Kiwi med post-i-butikk på Hanstad, samt ca. 10,7 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. I Elverum er det kjøpesentre, butikker og servicetilbud, sjukehus, restauranter, kaféer, ungdomsskole og videregående skole.

### **Bygningssakkyndig**

Sletten Takst AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Enebolig over 1 1/2 plan med kjeller, opprinnelig byggeår ca. 1935. Totalrenovert med tilbygg i 2021. Tilbygg over 1 plan i 2022/2023. Byggegrunn med morenemasse. Opprinnelig del med grunnmur med kjeller av sparesteinsmur og støpt betonggulv. Tilbygg med støpt plate på mark. Opprinnelig del med yttervegger av trekonstruksjoner,

bindingsverk isolert med trefiberisolasjon og utvendig kledd med liggende trepanel. Tilbygget del med yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak takkonstruksjon, tekking med metallplater og torv. Renner og nedløpsrør i metall. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Konstruksjon isolert med trefiberisolasjon og bruk av system fra Hunton. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Espen Sletten.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

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

\* Drenering: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast ved mellomgang.

\* Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

\* Yttervegger: Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Malt/ umalt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/ vannbrett og minimum 30 cm over terreng. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert manglende musetetting.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Måling utført i 1. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 4 mm. Måling utført i 2. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Måling

utført i 1. etasje tilbygget del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 11 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

\* Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Porselenscum med 1-greps blandebatteri med uttrekkbar tut. Integreerte hvitevarer. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Innredning med spesiallaget fronter av brukte materialer, sår, hakk og slitasje er en del av designet. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Det registreres manglende klamring vannrør, samt manglende tettehylse på vannrør mellom vannrør og varerør (rør i rør system).

\* Toalettrom: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

\* Trapp: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (åpning er målt til 10,5cm).

\* Vannledninger: Rørstrek i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Vannrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

\* Ventilasjon: Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu (dette gjelder opprinnelig del).

\* Våtrom: Opprinnelig del: Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 20 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm. Membran/tettesjikt er antatt ført opp mot terskel med minimum 5mm slik at kravet på 25 mm er tilfredsstillende. Gerikter og eikelister hindrer kontroll av membran ved døråpning. Dør er plassert i våtsone, dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registrert noe fargeforskjeller på overflater i og utenfor dusjsone, dette kan settes i sammenheng med bruk av manglende rengjøring og bruk av ulike dusjsåper som kan sette farger i fliser og fuger over tid.

\* Våtrom: Opprinnelig del: Oppsummering av sanitærutstyr: Det registreres løse lister tilknyttet leddet dusjdør. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

\* Våtrom: Tilbygget del: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

\* Grunnmur og fundament: Grunnmur m/kjeller har større skader/sprekker.

Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate



på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

\* Rom under terreng: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Det gjøres oppmerksom på at det var installert en avfukter i kjeller på befaringsdagen og en korrekt luftfuktighet i kjeller kan måles.

\* Våtrom: Tilbygget del: Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp vinyl ved dørterskel til topp slukrist er 35 mm og tilfredsstillende kravet på 25 mm.

Dør er plassert i våtsone., dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.

\* Våtrom: Tilbygget del: Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Slukrenne plassering gjør det vanskelig for tilfredsstillende etablering av tettesjikt med våtromsvinyl, blemmer mellom sluk og vegg kan forekomme. Det er registrert fuktskade på baderomsplater, dette kan mest sannsynlig settes i sammenheng med feil utførelse (her er det viktig å følge monteringsveiledningen på det aktuelle produktet). Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

\* Våtrom: Tilbygget del: Oppsummering av fukt: Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstmannen avdekket en feil på dusjplaten på det ene badet på tilstandsvurderingen.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye bad/våtrom i forbindelse med rehabilitering og oppføring av tilbygg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nye bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Etablert nytt va-anlegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble drenert rundt gamledelen før oppussingen startet. Det var fuktig i kjelleren før det, men det er bedre nå.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i grunnmur, ref. takstrappert.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har observert mus ute her.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elektroarbeider i hele huset.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe småreparasjoner på pipemur og noe egeninnsats på tilbygget og drenering.

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

Svar: Ja, kun av faglærte.

Beskrivelse: Totalrenovering og tilbygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsvurdering i forbindelse med dette salget.

## **Innhold**

Småbruket "Rosenlund" og er bebygd med en enebolig med integrert dobbeltgarasje og en stor låve.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, mellomgang, gang, stue, 3 soverom og bad/vaskerom med badstue.
2. etasje: Oppholdsrom, soverom med garderobesrom og bad/vaskerom med utgang til balkong.

Hems: Hemsrom uten målbart areal, gulvareal på 39m<sup>2</sup>.

Kjeller: Kjellerrom på 23m<sup>2</sup> med adkomst fra luke i gulv på kjøkkenet.

Boligen har inntilbygget dobbeltgarasje på 44m<sup>2</sup> med direkte adkomst til boligen.

Eiendommen er også bebygd med en låve på 204m<sup>2</sup> som består av lager med fjøsdel i 1. etasje, samt lager i 2. etasje.

## **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**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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**

Eier opplyser om følgende tiltak:

2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.

2020: Byttet bunnsvill på opprinnelig tømmerkonstruksjon.

## **Parkering**

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

## **Diverse**

Iht. 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.

Iht. til opplysninger fra feiervesenet ble siste feiing utført 21.04.2005 og siste tilsyn ble utført 31.11.2022. Det ble besøkt for feiing i 2007, 2013, 2015 og 2022 (ikke utført). Ingen avvik eller anmerkninger er registrert.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Massovn med peisdel og bakerovn i kjøkken. Elektrisk i gulvvarme i vindfang, toalettrom og våtrom 2. etasje. Vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i tilbygget.

Det er etablert gulvvarme i tilbygget del, samt en varmekonvektor plassert i kjeller opprinnelig del. ETA-kombikjelen SH 30P + Twin 26 kombinerer en vedforgasser og pelletskjel i ett, med akkumuleringstank på 3000 liter. Service ble sist utført i 2024.

### Energikarakter

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 10 411,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Grunngelybr renovasjon: Kr. 2 005,-
- \* Restbeholder 140L: Kr. 1 819,-
- \* Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 569,-
- \* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 4 177,-

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 442 531,- per 31.12.2022.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 681 617,- per 31.12.2022.

**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 56, bruksnummer 45 i Elverum kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 12.10.1936, dagboknummer 902525.

Rettighetshaver: Elverum kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig og nytt privat avløpsanlegg i 2023.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller for låven.

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 ifbm. tilbygg, datert 2021. I tegningene er baderommet i tilbygget del definert som vaskerom/teknisk og bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Fra dagens baderom er det adkomst til en badstue og garasje som ikke fremkommer av tegningene. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassene som ikke fremkommer av tegningene, samt enkelte vinduer som i dag terrassedører og vinduer i mellomgang som i tegningene er skyvedører.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat vei på egen eiendom.

Privat vann og avløp. Eiendommen har privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist tømt 09.10.2023.

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

### **Regulerings og arealplaner**

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

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

#### **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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er



rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

5 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

138 490 (Omkostninger totalt)

153 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 643 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 646 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), foto og markedsføring (kr 21.750,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Norum

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

17.10.2024



Velkommen til Heradsbygd og småbruket Rosenlund! Gårdstunet er bebygd med en spennende enebolig med integrert dobbeltgarasje og en stor låve.



Småbruket Rosenlund er et koselig sted med fin, usjenert og landlig beliggenhet. Det er kort avstand til skole, idrettshall og flotte turmuligheter med skiløyper på vinteren.



Eiendommen som er på totalt ca. 59,8 daa består av bla. 43,6 daa produktiv skog og ca. 11,5 daa fulldyrka jord.



Eneboligen som ble bygd i 1935 ble tilbygget og renovert i 2021-23, og er i dag en stor, flott og innholdsrik bolig med gjennomgående god standard.



Når du entrer boligen kommer du inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv lagt i fiskebensmønster og downlights i himlingen.



I entréen er det god oppbevaringsplass i garderobeløsning, samt adkomst til et praktisk toalettrom.



Boligen oser av sjarm med mange fine detaljer, som i kombinasjon med moderne standard og gode kvaliteter gjør dette til et unikt hjem.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og flott rom.





Fin og sosial åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til flere ulike soner og sittegrupper.



God standard med lune tregulv, overflater med lysmalt panel og innfelte downlights i himlingen.



Boligen har store flotte vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle vinduer og dører i boligen var nye i 2021-22.



Stuen er i dag innredet med en koselig spisestue som blir et naturlig samlingspunkt.



Fra stuen er det doble dører ut til en flott og solrik terrasse mot vest.



Terrassen har terrassebord på gulv, god plass til sittegrupper etter eget ønske, samt grillplass.



Fra terrassen er det videre adkomst til en fin og solrik hage som er innhegnet med skigard.



Terrassen og hagen vender mot vest som sørger for svært gode solforhold.



Mellom den originale delen og tilbygget er det en stilig mellomgang med store vindusflater på begge sider og tak tekket med torv.



På terrassen er det montert markise, varmelamper, utebelysning og stikkontakt.



Nydelig masseovn i teglstein og peisinsats sørger for både god varme og ekstra hygge. Ovnens har peisdør på både stuesiden og kjøkkensiden.



Svært gjennomført og fin kjøkkeninnredning fra 2021 med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har en praktisk utforming med en kjøkkenøy og er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.



Kjøkkenet nyter også godt av varmen fra masseovnen. Her er det også bakerovn som egner seg til både pizza, brød og diverse gryteretter.



Et velfungerende og godt utstyrt kjøkken med masse sjarm.





Det er montert både komfyrvakt og vannstoppeventil.



Innredningen har fronter i en nydelig blåfarge og heltre benkeplater.



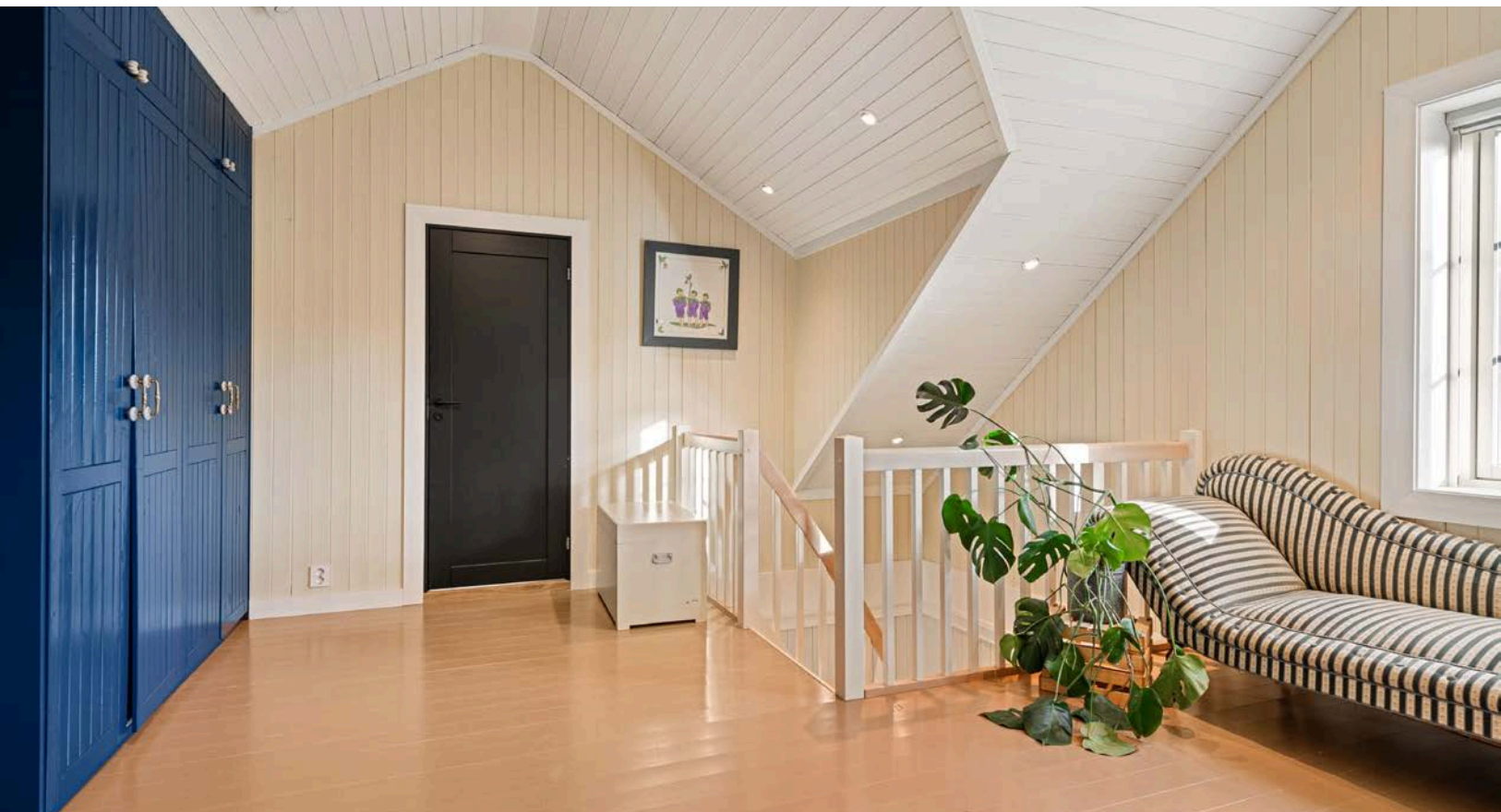
I tilknytning til kjøkkenet er det plass til et spisebord.



Fra kjøkkenet er det også terrassedør med adkomst til tretrapp og gressplen.



Mellom entréen og kjøkkenet er det trapp opp til boligens 2. etasje.



I boligens 2. etasje er det et lyst og hyggelig oppholdsrom med god oppbevaringsplass i flotte plassbygde garderobeskap.



God standard med malte tregulv og overflater malt i lune lyse farger.



Lyst og innbydende hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Soverommet har malte tregulv, panel på veggene malt i en fin mørk blåfarge og downlights i himlingen.



Bak de plassbygde skyvedører med speildører er det et garderobesrom med god oppbevaringsplass.



Fra oppholdsrommet i 2. etasje er det adkomst til et nydelig badrom som ble pusset opp i 2021. Badrommet har flotte historiske fliser med gulvarme og mekanisk avtrekksvifte.



Fra badrommet er det utgang til en overbygget østvendt balkong på ca. 4m<sup>2</sup>.



Vi er nå i den tilbygde delen av boligen som har et moderne og spennende uttrykk med stilig betonggulv med vannbåren gulvvarme, som er gjennomgående i hele tilbygget.



Utrolig flott stue med moderne standard samtidig som det klassiske uttrykket er bevart.



Fra stuen er det adkomst til en koselig hems med tregulv og overflater med panel. Det gjøres oppmerksom på at hemsen ikke er godkjent for varig opphold og har ikke målbart areal.





Stuen har betonggulv med vannbåren gulvvarme, panel på veggene malt i en livlig farge og god takhøyde.



Den tilbygde delen består av stuen, 3 soverom, bad/vaskerom med badstue og dør til garasjen.



Soverom 2 har overflater malt i en nydelig blåfarge.



Soverom 3 er også et lyst og flott rom.



Soverom 4 har samme gode standard med stilige fargevalg.



I den tilbygde delene er det et stort og unikt bad/vaskerom med badstue.



Sjarmerende lavendelfarget/lyselilla baderomsinnredning med servant og rundt speil over.



Baderommet har stor dusjsone med dobbel regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Fra baderommet er det videre adkomst til badstue.



Flott badstue med plassbygde sittebenker og badstueovn.



Praktisk vaskeromsinnredning med sorte fronter og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



Boligen har inntilbygget dobbeltgarasje på 44m<sup>2</sup> med direkte adkomst til boligen. I garasjen er det også et vedfyringsanlegg.



Det ble utstedt ferdigattest for rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig i 2023.



Dette er et hjem med masse plass og komfort - alt godt tilrettelagt for hele familien!



Eiendommen er også bebygd med en låve på 204m<sup>2</sup> som består av lager med fjøsdel i 1. etasje, samt lager i 2. etasje.





Småbruket har en solrik, usjenert og fin beliggenhet i et landlig område i Heradsbygd i Elverum kommune. Fra eiendommen er det ca. 3,2 km til barneskolen på Lillemoen, idrettshall og skistadion med lysløype.



Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt et fint og lett turterreng som byr på flotte friluftsmuligheter året rundt med skiløyper på vinterstid.

# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Furuknappen 91 2415 HERADSBYGD

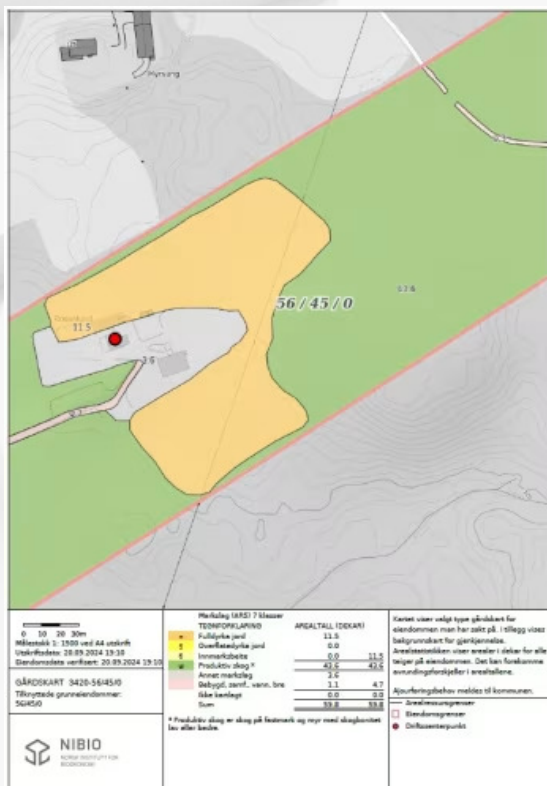
## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1935

BRA: 226 m<sup>2</sup>

BRA-i: 226 m<sup>2</sup>



## Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

11

TG-3

5

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23334>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmur m/kjeller har større skader/sprekker.

Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

##### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det var installert en avfukter i kjeller på befaringsdagen og en korrekt luftfuktighet i kjeller kan måles.

##### Anbefalte tiltak

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

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke, videre anbefales det fortsatt bruk av avfukter for å bedre luftfuktigheten.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Våtrom: Tilbygget del

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp vinyl ved dørterskel til topp slukrist er 35 mm og tilfredsstillende kravet på 25 mm.

Dør er plassert i våtsone, dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.



### **Anbefalte tiltak overflater**

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

### **Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Slukrenne plassering gjør det vanskelig for tilfredsstillende etablering av tettesjikt med våtromsvinyl, blemmer mellom sluk og vegg kan forekomme.

Det er registrert fukt skade på baderomsplater, dette kan mest sannsynlig settes i sammenheng med feil utførelse (her er det viktig å følge monteringsveiledningen på det aktuelle produktet).

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

### **Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000**

### **Oppsummering av fukt**

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.

### **Anbefalte tiltak fukt**

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

### **Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000**

## **Bygningsdeler med TG2**

### **Drenering**

#### **Oppsummering**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast ved mellomgang.

#### **Anbefalte tiltak**

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Takvann er ført ned til lukket overvannssystem, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes og er en del av normalt vedlikehold på terrassegulv.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Malt/ umalt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingsslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert manglende musetetting.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre musetetting bak kledningen.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Måling utført i 1. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 4 mm. Måling utført i 2. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Måling utført i 1. etasje tilbygget del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 11 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak

Undersøke muligheten for å etablere en dreinsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak sistene.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (åpning er målt til 10,5cm).

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost

Vannrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

### Anbefalte tiltak

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

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu (dette gjelder opprinnelig del).

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Våtrom: Opprinnelig del

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 20 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm. Membran/tettesjikt er antatt ført opp mot terskel med minimum 5mm slik at kravet på 25 mm er tilfredsstillende. Gerikter og eikelist hindrer kontroll av membran ved døråpning.

Dør er plassert i våtsone, dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registrert noe fargeforskjeller på overflater i og utenfor dusjsone, dette kan settes i sammenheng med bruk av manglende rengjøring og bruk av ulike dusjsåper som kan sette farger i fliser og fuger over tid.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løse lister tilknyttet leddet dusjdør.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreinsåpning (TECE Sealbag).

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nye lister på leddet dusjdør.

---

## Våtrom: Tilbygget del

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Undersøke muligheten for å etablere en dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak sistene.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av huset.

Krypkjelleren har ingen adkomst utover åpning i grunnmur fra kjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en fysisk inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert sluse mellom boenheten og garasje, slik som plantegning viser.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**21.9.2024**

Rapportdato  
**16.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Ivar Busterud Bjørnstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Pernille Lier Bjørnstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Sletten

Telefon: 95948982

Firma: Sletten Takst AS

Epost: espen@slettentakst.no

Adresse: Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet rørlegger, rørleggermester, VVS ingeniør og takstmann med over 15 års erfaring i ulike roller i byggebransjen

#### Egne premisser:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Furuknappen 91, 2415 Heradsbygd

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 56

Bruksnr: 45

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1935

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Enebolig over 1 1/2 plan med kjeller, opprinnelig byggeår ca. 1935. Totalrenovert med tilbygg i 2021. Tilbygg over 1 plan i 2022/2023.

Byggegrunn med morenemasse. Opprinnelig del med grunnmur med kjeller av sparesteinsmur og støpt betonggulv. Tilbygg med støpt plate på mark. Opprinnelig del med yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med trefiberisolasjon og utvendig kledd med liggende trepanel. Tilbygget del med yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak takkonstruksjon, tekking med metallplater og torv. Renner og nedløpsrør i metall. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass.

Konstruksjon isolert med trefiberisolasjon og bruk av system fra Hunton. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

## TOMT

Eiendommen beliggende i område bestående av gårdsbruk og eneboliger i Furuknappen, ca 10,9 km syd fra Elverum sentrum som er kommunesentrum i Elverum kommune. Stor tomt med 3420-56/45/0/0 på 59 722,3 kvm (seeiendom.no). Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt fint og lett turterreng og skiløyper på vinterstid.

Skrånet eiet tomt på 59,8 dekar (59 722,3 kvm), hvorav 11,5 dekar med fulldyrka jord, 43,6 med produktiv skog, 3,6 dekar annet markslag og 1,1 dekar bebyggt/samferdsel. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Innkjøring, oppstillingsplass og interne gangveger er gruset. Hageanlegg er opparbeidet med plen, planter, busker og trær. Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.

## PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

## EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Vinyl, flis, teglstein, tregulv, betong.

Vegg: Flis, baderoomsplater, panel.

Tak: Panel.

Overflater med normal bruksslitasje alder og påkostninger tatt i betraktning. Det er gammeldags stil med bruk av brukte materialer, så slitasje og merker i gulv og vegger er påregnelig.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Massovn med peisdøel og bakerovn i kjøkken. Elektrisk i gulvvarme i vindfang, toalettrom og våtrom 2. etasje. Vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i tilbygget.

## VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på våtrom, avtrekk ført ut av vegg mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vegger i våtrom med våtromsplater/baderomsplater en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Våtromsbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Laftet konstruksjon en forventet tid for utbedring på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Torvtak en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Torvtak en forventet tid for utbedring: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Metallplater en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tegltakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.

- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Byttet bunnsvill på opprinnelig tømmerkonstruksjon.	Ja
2021	TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.	Ja
2022-	Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu,	Ja
2023	sluse og garasje.	

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	226	226	0	0	41
Låve	204	0	204	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>430</b>	<b>226</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

### Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	183	183	0	0	37
2. etasje	43	43	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	43	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>13</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	183	139	44	Vinfang, toalettrom, kjøkken, mellomgang, gang, stue, tre soverom, bad og badstu.	Garasje
2. etasje	43	43	0	Oppholdsrom, bad og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>226</b>	<b>182</b>	<b>44</b>		

## Bygning: Låve

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	124	0	124	0	0
2. etasje	80	0	80	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	124	0	124		Lager med fjøsdøl.
2. etasje	80	0	80		Lager
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Areal hems med tilkomst fra stige er ikke medtatt i arealoversikt, målt gulvareal er 39 kvm (høyde fra 0,39m til 1,59m).

Areal kjeller med tilkomst fra luke i gulv kjøkken er ikke medtatt i arealoversikt, 23 kvm (høyde +/- 1,7m)



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Viser fuktmerker grunnmur i kjeller (ved trapp).



Viser fuktmåling, måling viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering rundt opprinnelig del ble utført i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast ved mellomgang.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Takvann er ført ned til lukket overvannssystem, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.



Viser manglende grunnmursplast.



Et nedløp er ikke tilknyttet avløpsanlegg i grunn, her er det etablert utkast med godt terrengfall.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-3**

Grunnmur m/kjeller har større skader/sprekker.

Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

**Utbedringskostnader** **Ingen umiddelbar kostnad**



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Grunnmur er utvendig isolert, grunnmursplast og belagt med fasade/grunnmursplater, utvendig grunnmur ikke tilgjengelig for kontroll.

### 6.3 Kryp Kjeller



Viser åpning i grunnmur fra kjeller.



Viser del av krypkjeller fra åpning.



Viser del av krypkjeller fra åpning.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er en krypkjeller under deler av huset.

Krypkjelleren har ingen adkomst utover åpning i grunnmur fra kjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en fysisk inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.



Viser del av krypkjeller fra åpning.

## 6.4 Rom under terreng



Viser tilkomst til rom under terreng via luke i gulv.



Viser fuktmerker grunnmur i kjeller (ved trapp).

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det var installert en avfukter i kjeller på befaringsdagen og en korrekt luftfuktighet i kjeller kan måles.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke, videre anbefales det fortsatt bruk av avfukter for å bedre luftfuktigheten.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Viser fuktmåling, måling viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

## 6.5 Balkong, terrasse, plattig



Viser terrasse i trekonstruksjoner.



Viser terrasse i trekonstruksjoner.

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattig</b>	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Overflatebehandling må påregnes og er en del av normalt vedlikehold på terrassegulv.	

**TG-2**





Viser balkong i trekonstruksjoner.



Viser målt rekkverkshøyde, rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

## 6.6 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2022.

Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Enkelte vinduer og dører har behov for justering og smøring, dette ses som en del av normalt vedlikehold.	

TG-1

## 6.7 Yttervegger



Viser område med kort avstand fra terreng til panel.



Viser kort avstand fra terreng til panel.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Malt/ umalt endeved registrert på stående kledning. Umalt eller malingsslitt endeved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert manglende musetetting.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas tiltak for å bedre musetting bak kledningen.



Viser område med kort avstand fra terreng til panel.



Viser kort avstand fra terreng til panel.



Viser terrassedør med slitasje/skader på utforinger og lister.



Viser slitasje/skader på utforinger og lister.



Viser eksempel av panel som har kort avstand til vannbrett/beslag.



Viser ubehandlet endevend.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Dette gjelder loft i tilbygg fra 2022.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

## 6.11 Takteking

Type teking	Metallplater, Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	



## 6.12 Utstyr på tak



Viser etablert takstige.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-2</b>	
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.	
Måling utført i 1. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 4 mm. Måling utført i 2. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Måling utført i 1. etasje tilbygget del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 11 mm.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Viser pipe med Massovn med peisdel og bakerovn i kjøkken.

Type pipe	Tegl
Opprinnelig teglsteinspipe, pipe er rehabilitert med stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Massovn med peisdel og bakerovn i kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser pipe med Massovn med peisedel og bakerovn i kjøkken.



Viser pipe 1. etasje.

## Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.



Viser pipe 2. etasje.

## 6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser eksempel av fronter kjøkkeninnredning.

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Porselenscum med 1-greps blandebatteri med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Innredning med spesiallaget fronter av brukte materialer, sår, hakk og slitasje er en del av designet.

Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).  
Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010).

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-0

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri. Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser eksempel av fronter kjøkkeninnredning.



Viser porselenskum.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kum.

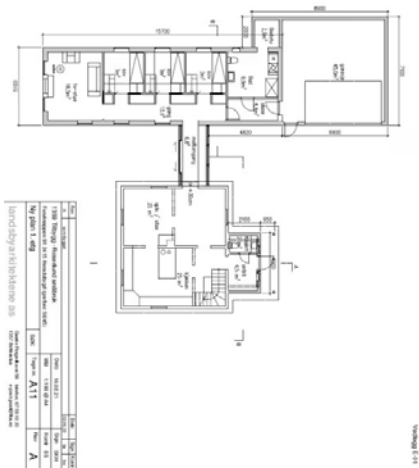


Viser manglende klamring av vannrør og manglende tettehylse mellom vannrør og varerør (rør i rørsystem).



Viser ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

## 6.16 Lovlighet



Viser plantegning 1. etasje.



ELVERUM KOMMUNE

**Byggesøk**  
 Landstrykstatistene AS  
 Gamle Sjøengervei 58  
 1557 BEKKESTUA  
 Vår dato: 01.11.2023  
 Vår referanse: 2023001165-24  
 Årsk: 21/1165/  
 Deres dato:  
 Deres referanse:  
 Vår sakbehandler: Harald Brodahl

Ferdiggjøring for tilbygg enebolig og privat utlepp - FuruKnappen 91, Heradsbygd  
 for arbeid etter § 20-1, og 2 i plan- og bygningstven av 01.07.2016, jfr. § 21-10.  
 (Inneholder nødvendige tekniske data, 14.07.2023)

Filnavn:	konstruksjonsplan	Filnavn art:	Tilbygg og avlepp
Adresse:	Gravskjakkveien 31 2414 ELVERUM	Begjrets art:	Tilbygg enebolig og privat
Begjrets adresse:	FuruKnappen 91	Gen.: S6	Ravn.: 05
Begjrets nr.:	5006654	F.år.: S6	S.nr.: 05
Søknadsdato:	04.09.2023	Vedtaksdato:	11.09.2023
		Begjrets nr.:	150/23
Bruksareal:	99 m <sup>2</sup>	Vedtak for Ferdiggjøring:	432/23

Endringen er tilknyttet nytt avleppsanlegg.

Ferdiggjøringen gir etter anmeldelse og på grunnlag av ferdig dokumentasjon, jfr. forskrift om søknadsbehandling og kontroll i byggesaker, kap. 8 i SAK10.

Ferdiggjøringen gjelder for Rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig og privat avleppsanlegg.

Itg. anmeldelse mottatt 01.11.2023 fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

Søker er ansvarlig for at foretak med ansvar for i tilknytning orienteres om dette vedtak.

Med hilsen

Harald Brodahl  
 eideplanningssjefen enhet byggesøk

Tel: 47 00 00 00 | Adress: Pb. 400, 2020 Elverum | www.elverum.kommune.no | epost: [post@elverum.kommune.no](mailto:post@elverum.kommune.no) | 1822 20 0000

Viser ferdiggjøring.

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

Det er ikke etablert sluse mellom boenheden og garasje, slik som plantegning viser.

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

Er det manglende ferdiggjøring / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdiggjøring gitt 01.11.2023 og gjelder for: Rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig og privat avleppsanlegg.

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

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

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

## 6.17 Toalettrom





Viser toalettrom.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne, ikke etablert dremsåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende dremsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne?

Ja

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøke muligheten for å etablere en dremsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstøppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak systerne.



Viser etablert føler tilknyttet vannstoppeventil.



Viser servantinnredning.



Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

## 6.18 Trapp



Viser trapp med manglende håndløper langs vegg.

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (åpning er målt til 10,5cm).

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.



Viser åoning mellom opptrinn, målt åpning er over 10 cm (10,5 cm).



Viser målt høyde rekkverk, rekkverk tilfredsstillende krav på 90 cm.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021, samt tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje i 2022/2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	
<p>Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p> <p>Avløpsrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.20 Vannledninger



Viser hovedstoppekran plassert i kjeller, hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021, samt tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje i 2022/2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost</p> <p>Vannrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> <p>Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.</p>	
<b>TG-2</b>	

Viser åpen rørfordeler med rør i rørsystem frem til sanitær installasjoner for opprinnelig del, rørfordeler plassert i kjeller.



Viser plassering av fordelerkap med rør i rørsystem frem til sanitær installasjoner for tilbygget del, fordelerkap plassert i garasje.



Viser innvendig i fordelerkap med rørfordeler og rør i rørsystem, samt tilførsel for varmesystem og sanitærsystem til opprinnelig del.

## 6.21 Elektrisk



Viser sikringskap med automatsikringer, sikringskap for opprinnelig del plassert i entre.



Viser kursoversikt.

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

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.  
2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

**Oppsummering av elektrisk** TG-1

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

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

Samsvarserklæring og sluttkontroll for installasjon i nybygg er fremlagt.

Kursforfølgelse

elektra

Linje	Utskrift	Utskrift	Utskrift	Utskrift	Utskrift	Utskrift	Utskrift
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							

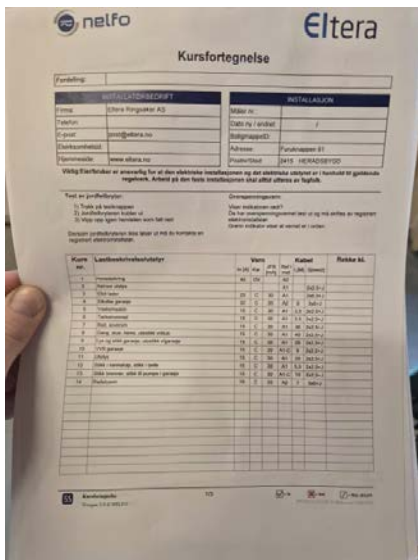
© Elektrisk installasjon 2014-2015. Alle rettigheter forbeholdt. E-10. Side 10.

Viser kursoversikt.



Viser sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap for tilbygget del plassert i garasje.





Viser kursoversikt.

## 6.22 Vannbåren varme



Viser plassering av gulvvarmeskap i garasje.

Type anlegg

Gulvvarme

Det er etablert gulvvarme i tilbygget del, samt en varmekonvektor plassert i kjeller opprinnelig del.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

**Oppsummering av vannbåren varme**

**TG-1**

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Har din.  
32/16/20

Beregnet  
vare-  
mengde

Gulvvarmekretsenes innjusteringsverdi fra  
Roth beregningsprogram. Vinstilstilling er antall  
omdreininger fra slengt posisjon.

Krets nr.	1	28
Krets nr.	2	28
Krets nr.	3 Svingang	26
Krets nr.	4 Gang	26
Krets nr.	5 stoe	25
Krets nr.	6 sov1	24
Krets nr.	7 sov2	23
Krets nr.	8 sov3	22
Krets nr.	9 Bad	21
Krets nr.		
Krets nr.		
Krets nr.		
Krets nr.		

Viser kursoversikt.



Viser innvendig i gulvvarmeskap med avstengningskraner for tur/retur, fordeler, avtapping med lufteskruer, master og aktuatorer tilknyttet romtermostat.



Viser eksempel av romtermostat.

## 6.23 Varmesentral



Viser plassering av varmesentral i garasje.

Type anlegg	Pelletsanlegg
ETA-kombikjelen SH 30P + Twin 26 kombinerer en vedforgasser og pelletskjel i ett, med akkumuleringstank på 3000 liter.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service ble sist utført i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	



Viser produktinformasjon varmesentral.



Viser kontrollpanel varmesentral, ingen aktive alarmer.

## 6.24 Varmtvannsbereeder



Viser plassering av varmtvannsbereder i garasje.



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Garasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik eller skader ble registrert.	



Viser bereder med fast tilkobling.

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installasjon av mekanisk avtrekk.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu (dette gjelder opprinnelig del).	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

## 6.26 Våtrom: Opprinnelig del



Viser dusjnise med leddet dusjdør, veggehengt termostattbatteri og dusjgarnityr.



Viser plass og opplegg for vaskemaskin.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger med malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 20 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm. Membran/tettesjikt er antatt ført opp mot terskel med minimum 5mm slik at kravet på 25 mm er tilfredsstillende. Gerikter og eikelist hindrer kontroll av membran ved døråpning.

Dør er plassert i våtsone, dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registrert noe fargeforskjeller på overflater i og utenfor dusjsone, dette kan settes i sammenheng med bruk av manglende rengjøring og bruk av ulike dusjsåper som kan sette farger i fliser og fuger over tid.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmklister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne, ikke etablert drengåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne



Viser baderomsinnredning.

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert symptomer på skader på befaringsdagen.

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

- Bad inneholder:
- Baderomsinnredning.
- Dusjnise med leddet dusjdør, vegghengt termostatbatteri og dusjgarnityr.
- .Vegghengt toalett med innebygget systerne.
- Plass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Annen godkjent løsning

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres løse lister tilknyttet leddet dusjdør.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning (TECE Sealbag).

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nye lister på leddet dusjdør.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Ventilering med mekanisk vifte på yttervegg, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

### Fuktmåling





Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.



Viser terskel og eikelist.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette siden dette vil bli veldig synlig i trapp og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd ihht forskrifter.



Viser dør er plassert i våtsone, dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.



Viser løse lister tilknyttet leddet dusjdør.



Viser løse lister tilknyttet leddet dusjdør.



Viser fargeforskjeller på overflater i dusjsone,



Viser sluk, klemring og mansjett.

## 6.27 Våtrom: Tilbygget del



Viser dusjnise med veggehengte termostattbatterier og dusjgarnityr.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Vinyl på gulv. Baderomsplater i dusjsone, øvrige vegger med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

2022/2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

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

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei



Viser vaskeromsinnredning med plass og opplegg for vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

### Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp vinyl ved dørterskel til topp slukrist er 35 mm og tilfredsstillende kravet på 25 mm.

Dør er plassert i våtsone., dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

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

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Slukrenne plassering gjør det vanskelig for tilfredsstillende etablering av tettesjikt med våtromsvinyl, blemmer mellom sluk og vegg kan forekomme.

Det er registrert fuktskade på baderomsplater, dette kan mest sannsynlig settes i sammenheng med feil utførelse (her er det viktig å følge monteringsveiledningen på det aktuelle produktet).

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

### Sanitærutstyr



Viser vegghengt toalett med innebygget sisterner, toalett med spylefunksjon (Geberit Aquaclean)



Viser vegghengt toalett med innebygget sisterner, ikke etablert dreinsåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.



Viser dør er plassert i våtsone, dør med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

#### Beskrivelse

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning.
- Dusjnise med vegghengte termostatbatterier og dusjgarnityr.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterner, toalett med spylefunksjon (Geberit Aquaclean)
- Vaskeromsinnredning med plass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygget sisterner? Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Undersøke muligheten for å etablere en dreinsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak sisterner.

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Ventilering med mekanisk vifte på yttervegg, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

#### Oppsummering av fukt

**TG-3**

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.

#### Anbefalte tiltak fukt

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

Skaden er meldt inn som forsikringssak med plan om utbedring før salg.



Viser svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.



Viser svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



Viser utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.



Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.





Viser terskel.



Viser sluk, klemring og mansjett.



Viser sluk, klemring og mansjett.



Viser område ved sluk hvor det er registrert blemme på vinyl.

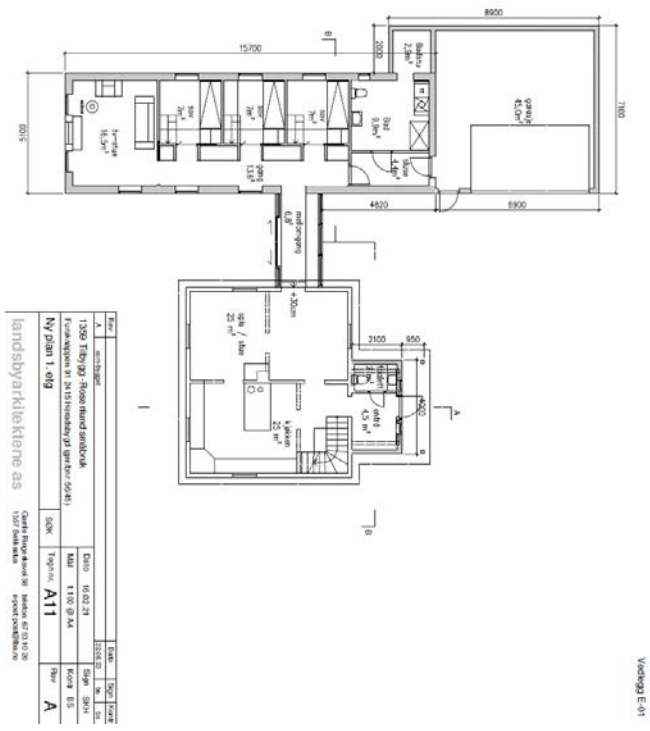
## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## 2. etasje



Vedlegg E-01

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240417	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Pernille Lier Bjørnstad	Ivar Busterud Bjørnstad
<b>Gateadresse</b>	
Furu knappen 91	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HERADSBYGD	2415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240417

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takstmannen avdekket en feil på dusjplatene på det ene badet på tilstandsvurderingen.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse Ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse Noe småreparasjoner på pipemur og noe egeninnsats på tilbygget og drenering.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovering og tilbygg

Arbeid utført av Nivå AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse Tilstandsvurdering i forbindelse med dette salget.

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

Nei  Ja

Document reference: 12/11240417

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Lier bjørnstad	95862b9f8d1550b5e8c5e6 55b0ebee24aab3123f	17.10.2024 06:45:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Bjørnstad	e9cc2d337db518f5dd0bfec 53764eca4e4cf9f0	15.10.2024 11:34:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

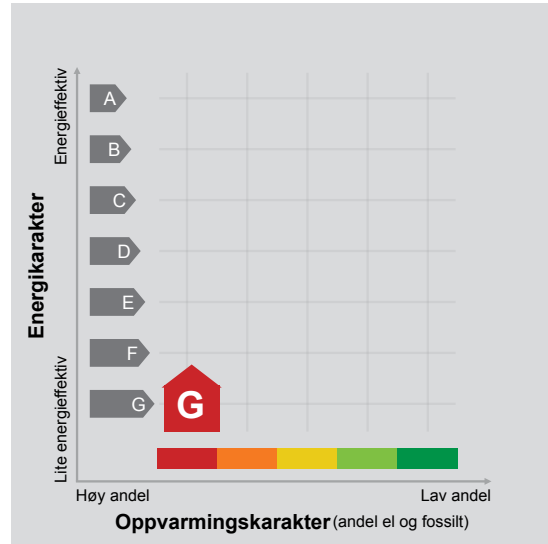
Document reference: 1211240417

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Furuknappen 91
Postnummer	2415
Sted	HERADSBYGD
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300868054
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41317
Dato	21.10.2024



**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

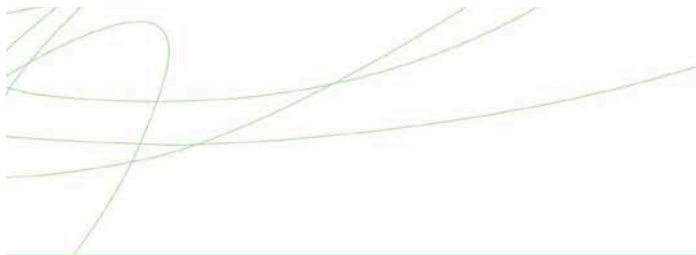
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

**- Montere automatikk på utebelysning**

**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

**- Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

**- Slå el.apparater helt av**

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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



## 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
<b>Byggeår</b>	1935
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	226
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Bio-energi Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk





---

## 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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 8: 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 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 15.10.2024 14:32  
 Eiendomsdata verifisert: 15.10.2024 14:26

**GÅRDSKART 3420-56/45/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 56/45/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	11.5	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	11.5
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	3.0	
M	Skog av middels bonitet	40.6	
L	Skog av lav bonitet	0.0	43.6
i	Uproduktiv skog	0.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	3.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	3.6
	Bebyggd, samf., vann, bre	1.1	
	Ikke kartlagt	0.0	1.1
	<b>Sum</b>	<b>59.8</b>	<b>59.8</b>

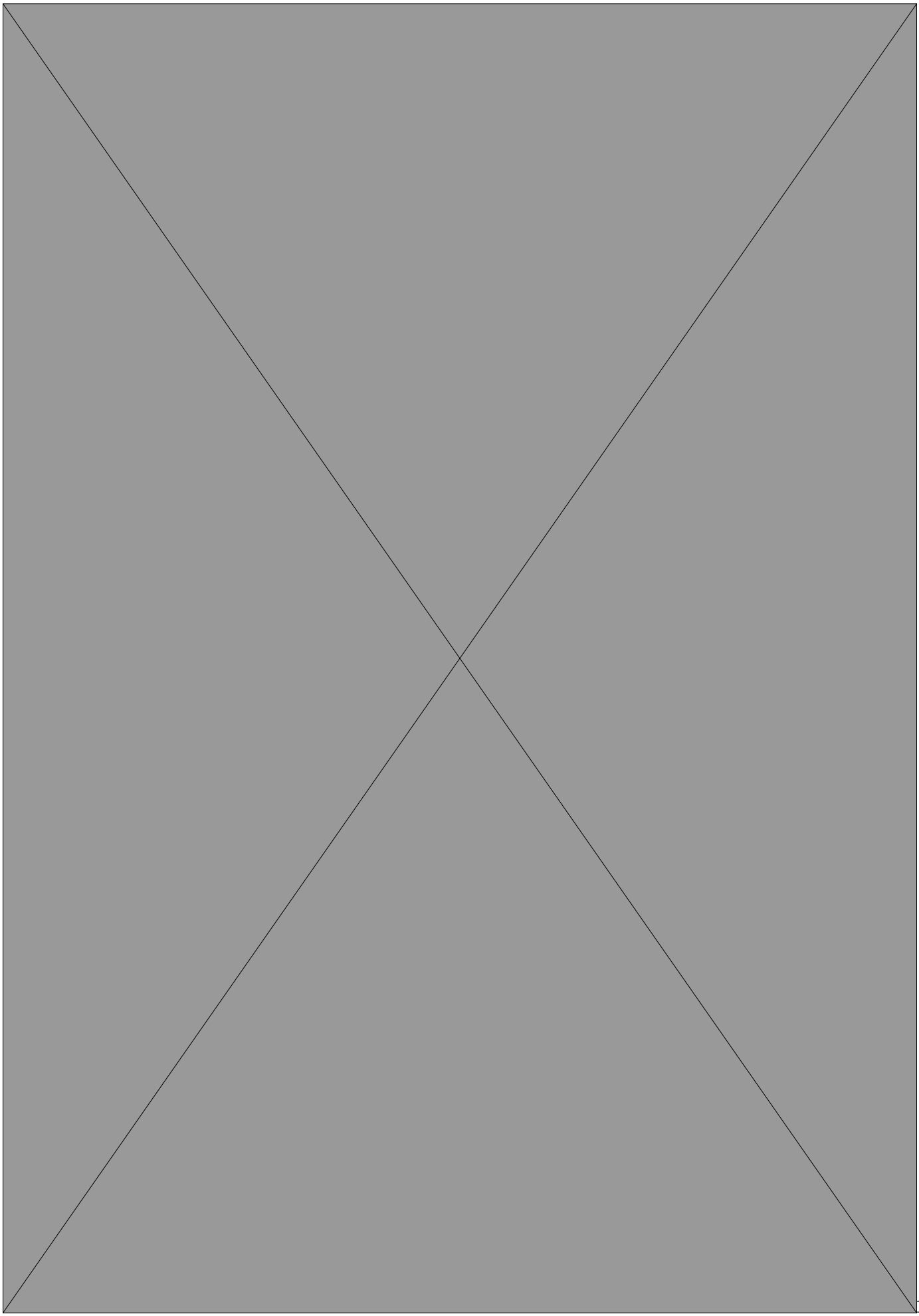
Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

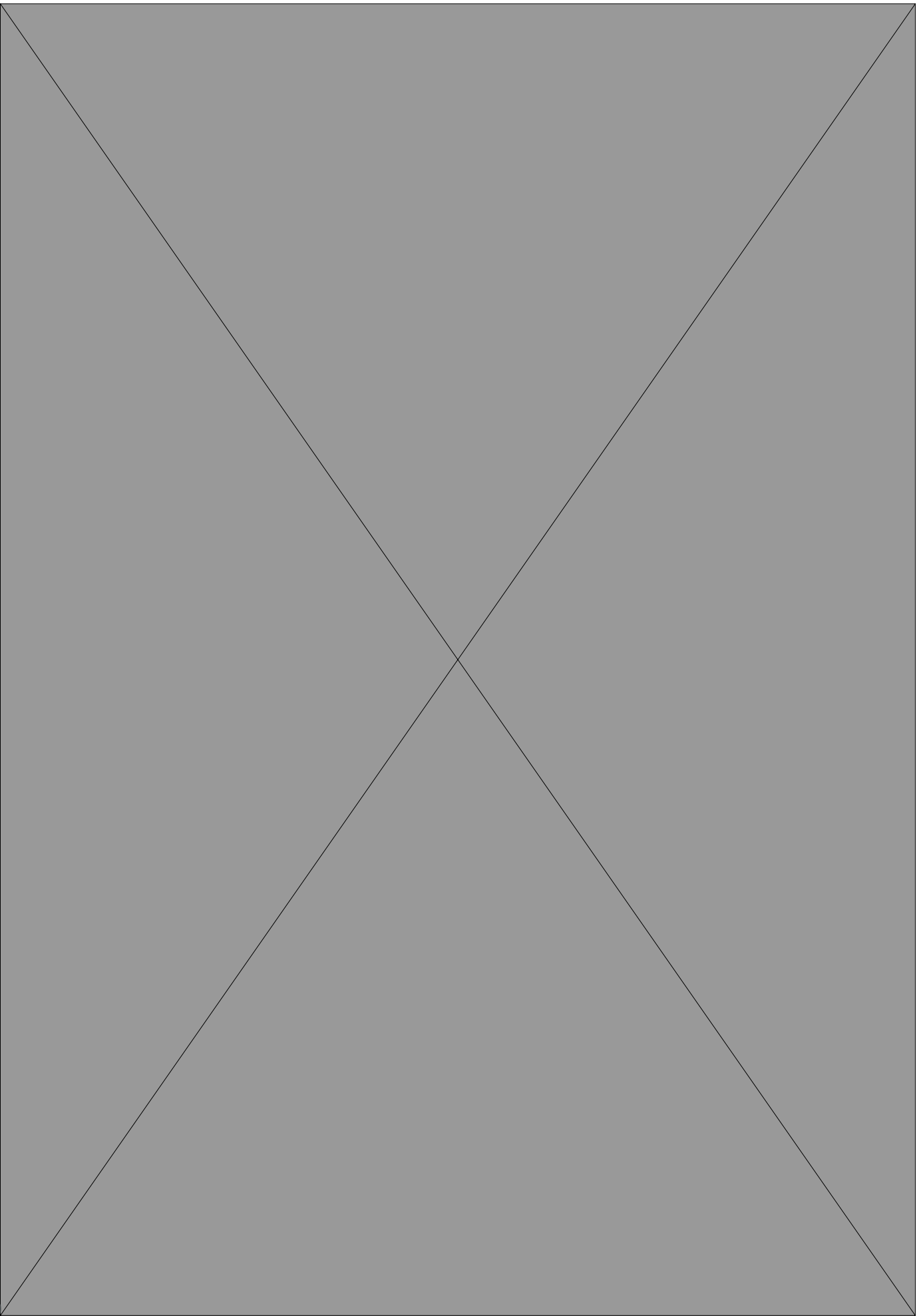
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

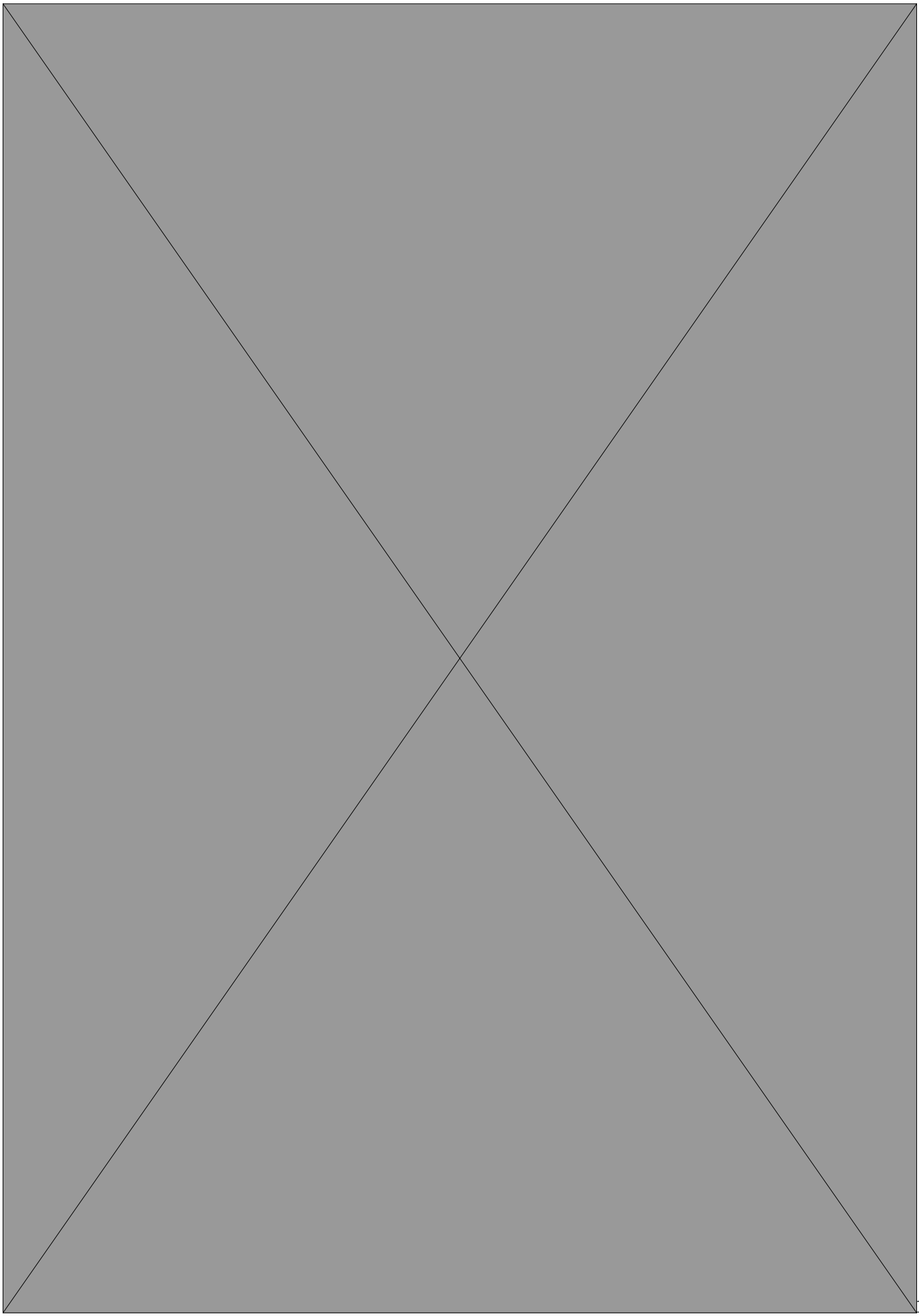
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser  
 □ Eiendomsgrenser  
 ● Driftsenterpunkt











## 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Furuknappen 91  
2415 HERADSBYGD

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre