



aktiv.

Barbra Rings veg 3, 2407 ELVERUM

**Familievennlig enebolig med bla.
2 fine stuer, 2 og 2 bad. Solrik
terrasse og hage med lekestue.
Inntilbygget garasje. Bod**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Selger: Geir Inge Værlien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 235/266 kvm
Tomtstr.: 997.4 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 669
Oppdragsnr.: 1211250333

Ditt nye hjem?

Velkommen til Hanstad og Barbra Rings veg 3!

En fin og familievennlig enebolig fra 1983 med attraktiv beliggenhet på Hanstad. Boligen har en praktisk planløsning med alt på et plan, inkludert innredet kjeller. Her er det bla. 2 stuer, 4 soverom (2 er ikke godkjent for varig opphold) og 2 badrom. Fra en stue er det utgang til solrik dels overbygget terrasse og hage med lekestue og drivhus. Moderne peisovn i en av stuene samt eldre vedovn i kjellerstue. Boligen har inntilbygget garasje på 31 kvm med bod.

Boligen ligger fint til i et familievennlig og rolig boligområde på Hanstad, med kort vei til bymarka i Svartholtet. Her er det lite gjennomgangstrafikk og meget barnevennlig, med gangavstand til flere barnehager og barneskoler. Det er ca. 3,8 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	91
Energiattest	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 235 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 266 kvm

TBA: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Beskrivelse: Gang, stue og 3 soverom.

1. etasje

BRA-i: 145 kvm Beskrivelse: Gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue, spisestue, stue, bad, kontor og soverom.

BRA-e: 31 kvm Beskrivelse: Inntilbygget garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rømningsveger gjennom vinduer fra soverom i kjeller er ikke iht. dagens forskriftskrav. Åpningsbare felt (lysåpning) er smalere enn dagens krav. Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

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. 997,40 kvm. Tomten er relativt flat, og pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset innkjøring. Område med belegningsstein. Frittstående lekestue og drivhus.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og godt plassert i et koselig og familievennlig boligområde på Hanstad, med kort avstand til den fine bymarka i Svartholtet. Det er kort vei til blant annet Solkroken barnehage og Hanstad barneskole. I samme område ligger både Rema1000 og Kiwi med post-i-butikk.

Fra eiendommen er det ca. 3,8 km til Elverum sentrum hvor du finner flere byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kafeer/restauranter og enda flere gode servicetilbud. Det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelsti hele veien inn til sentrum, samt gode bussforbindelser. Med bybussen kommer du deg til de øvrige bydelene, samt Terningen Arena med Universitet og treningssenter og til Skysstasjonen på Vestad med daglige buss- og togavganger til både Hamar, Oslo og Kongsvinger.

I den flotte bymarka Svartholtet er det et stort nettverk av turstier hvor man kan både løpe, sykle, gå og slappe av. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper i samme stinett og de tar deg blant annet inn til Svenkerudvollen som har enkel servering av vafler, kaffe og kakao i store deler av skisesongen. Elverum har også en fin tursti langs elven Glomma, med flere sittebenker og grøntområder blant annet, samt tilknytning til våre to museer Glomdalsmuseet og Skogmuseet.

Bygningssakkyndig

Bjølseth Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje- Byggeår: 1983.

Støpt plate på mark med kjeller under store deler av huset. Deler av huset har ringmur med trebjelkelag. Ukjent byggegrunn. Grunnmur i kjeller av lettklinker. Ringmur av blokker. Kryp kjeller under soverom mot garasje med tilgang fra luke i garasjen.

Støttemur ved drivhus. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende panel.

Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer fra byggeår i kjeller av tre med to-lagsglass. Vinduer i 1.etasje i tre fra byggeår og frem til 2018. Vinduer i garasje et lags glass som er innlistet. Ytterdør i tre med glass.

Terrassedør i tre med glass. Dører til garasje i tre.

Terrasser av tre. Rekkverk av tre og lettklinker.

Inntilbygget garasje

Gulv i garasje av betong. Vegger er delvis kledd med plater og panel. Taker er ikke kledd. Manuell leddport i stål. Gulvet har sprekker. Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

Lekestue og drivhus er ikke medtatt i befaringen.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 15.12.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Grunnmur og fundament: Det registreres sprekker i grunnmuren.
- * Kryp kjeller: Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres svertesopp/muggsopp i overflater. Det er ikke foretatt ordentlig tetting mellom ringmur og svill.
- * Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg mot soverom i kjeller. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrense for utvikling av skader. Det er ventiler på vegger i 2 rom i kjeller, samt mekanisk avtrekksvifte på bad. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger i stue og boder. Luftespalter ved dør for tilluft anbefales å etableres for bedre lufting. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for maasinerings av fukt inne i trekonstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
- * Balkong, terrasse, platting: Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket er målt til 79 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- * Vinduer og dører: Det blir påvist sprekke i vindusglass i garasje vindu. Karmer er værslitte. Værslitte karmer har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for råte, og behov for reparasjon eller utskiftning. Panel går ned til vannbrett. Panel som går ned til vannbrett kan føre til fuktoppsug i treverket, med økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger, redusert funksjon og risiko for utettheter over tid. Kjellervindu montert i mur mangler innpussing og beslag. Manglende innpussing og beslag rundt kjellervindu øker risikoen for vanninntrenging i mur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktskader.
- * Etasjeskille og gulv på grunn 1. etasje: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken og gang innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.
- * Ildsted/skorstein: Det registreres for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulv i kjeller. Det registreres rennemerker fra sotluke i kjeller, noe som tyder på feil med beslag over tak.
- * Toalettrom: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
- * Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.
- * Avløpsrør: Mer enn halvparten av levetiden for avløpsrør er passert. Avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- * Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

- * Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.
- * Ventilasjon: Det er manglende tilluftsspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Det er kun klaffventiler på soverom i kjeller, resten av huset har spalteventiler i vinduer. Fuktmerker i vinduer som tilsier at boligen er dårlig ventilert.
- * Våtrom bad - Kjeller - Sanitærutstyr: Det registreres sprekk i klosettet. Det registreres en sprekk i servant. Lekkasje på dusjhåndtak.
- * Våtrom bad - Kjeller - Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
- * Våtrom bad - 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- * Våtrom bad - 1.etasje - Sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Håndholdt dusj fungerer ikke. Trykknapp for wc er tapet fast til fliser.
- * Våtrom bad - 1.etasje - Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
- * Våtrom - Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker.
- * Våtrom - Vaskerom - Fukt: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).
- * Inntilbygget garasje: Gulvet har sprekker. Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

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

- * Drenering: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken. Løsningen fungerer ved normalt nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drencsystem eller forlengelse av utkast. Terengforholdene fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Grunnmursplasten og topplisten har varierende utførelse. Listene er mangelfulle og løse flere steder.
- * Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller. Må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende.
- * Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ikke luftet. Panelen på rekkverket til terrassen ligger under bakkenivå. Dette vil medføre fukt/råteskader i panelen.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. 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 fulstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll utført av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

* Våtrom Bad - Kjeller - Overflater: Det er ikke etablert sluk i rommet. Avløpsrør fra badekar og vask er koblet til sluk i teknisk rom som ligger i et annet rom. Gulvet er flatt og stedvis motfall. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Enkelte flis er skadet/sprukket. Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatens levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov. Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar, ved en lekkasje under karet kan vann bli stående.

* Våtrom Bad - Kjeller - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert sluk i baderommet. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Avløpsrør til klosett mangler tetting i overgang rør/gulv. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

* Våtrom Bad - 1.etasje - Overflater: Fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist måles det 19 mm høydeforskjell. Gulvet er flatt og stedvis motfall, lokalt fall i dusjnisse. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar. Fravær av sluk under innebygget badekar kan føre til at lekkasjevann blir stående skjult, med risiko for omfattende skader før forholdet oppdages. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er innfelte downlights i tak mot kaldtloft. Enkelte flis er skadet/sprukket. Det registreres svertesopp i silikon. Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatens levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov.

* Våtrom - Vaskerom - Overflater: Det er ikke fall til sluk. Manglende fall til sluk medfører at lekkasjevann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Tapet på veggen er ødelagt og har løse skjøter.

* Våtrom - Vaskerom - Ventilasjon: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

* Teknisk rom: Rommet må oppgraderes for å tåle vann.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Enebolig med inntilbygget garasje fra 1983.

Boligen inneholder:

Kjeller: Gang og 3 soverom.

1.etasje: Gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue, spisestue, stue, bad, kontor og soverom.

I tillegg har boligen en inntilbygget garasje på ca. 31 kvm, samt frittstående lekestue og frittstående drivhus.

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

Boligen er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

2012 - Nytt ildsted og nye gulv i deler av boligen

2010 - Nytt kjøkken

2008 - Bad i 1.etasje.

Parkering

Parkering i inntilbygget garasje eller på oppstillingsplass på egen tomt.

Radonmåling

Boligen er ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon, kilde ngu.no.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 23.01.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 18.09.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 28.11.2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Besøkt for tilsyn i 2022, ikke utført.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming av boligen med varmepumpe, vedfyring, gulvvarme og panelovner.

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 640 (Omkostninger totalt)
140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 640 (Totalpris inkl. omkostninger)
5 030 540 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 033 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde ca. kr. 29 716,57,- i 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 326,4 kubikk): Kr. 7 357,06,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 326,4 kubikk): Kr. 9 083,71,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 160,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- * Renovasjon: Ikke gebyr per i dag grunnet fritak for ubebodd. Minste årlige gebyr vil være kr. 4 120,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 182 252 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 729 009 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 669 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Rettigheter iflg. skjøte, tinglyst den 18.10.1982, dagboknummer 6117. Gjelder forkjøpsrett for Elverum Tomteselskap AS ved avhendelse av tomten i ubebygd stand mn. Det gjøres oppmerksom på at denne ikke lenger er relevant, da eiendommen er bebygd.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på nybygg boligbygg i 1983. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Takstige (kfr. feiermester).
2. Utvendig trapp.
3. Noe puss- og innredningsarbeid i kjeller.

Det er ikke kjent hvorvidt disse manglene er utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1986 og 1991. I byggetegninger er "stue" definert som soverom og overbygget terrasse ved ene stuen fremkommer ikke. Ellers synes innholdet å være i samsvar med dagens bruk. I kjelleren er "bod" definert som "mat" og "klær" i to rom. Kjellerstue og 2 soverom er definert som "bod" (boligen tilleggsdel), mens bad og badstue er definert som "disp" (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel) men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Stuen er ikke definert i byggetegninger og man har dermed ikke kunnet kontrollere hvorvidt formål/bruk er godkjent for varig opphold. Det er også avvik på overbygget terrasse ved stue i 1.etasje, som ikke fremkommer på tegningen.

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

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikklesninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Hanstad sør" fra 1983.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (997 kvm).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke "Gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra Help Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr. 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr. 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 22.000,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.02.2026



Velkommen til Hanstad og Barbra Rings veg 3!



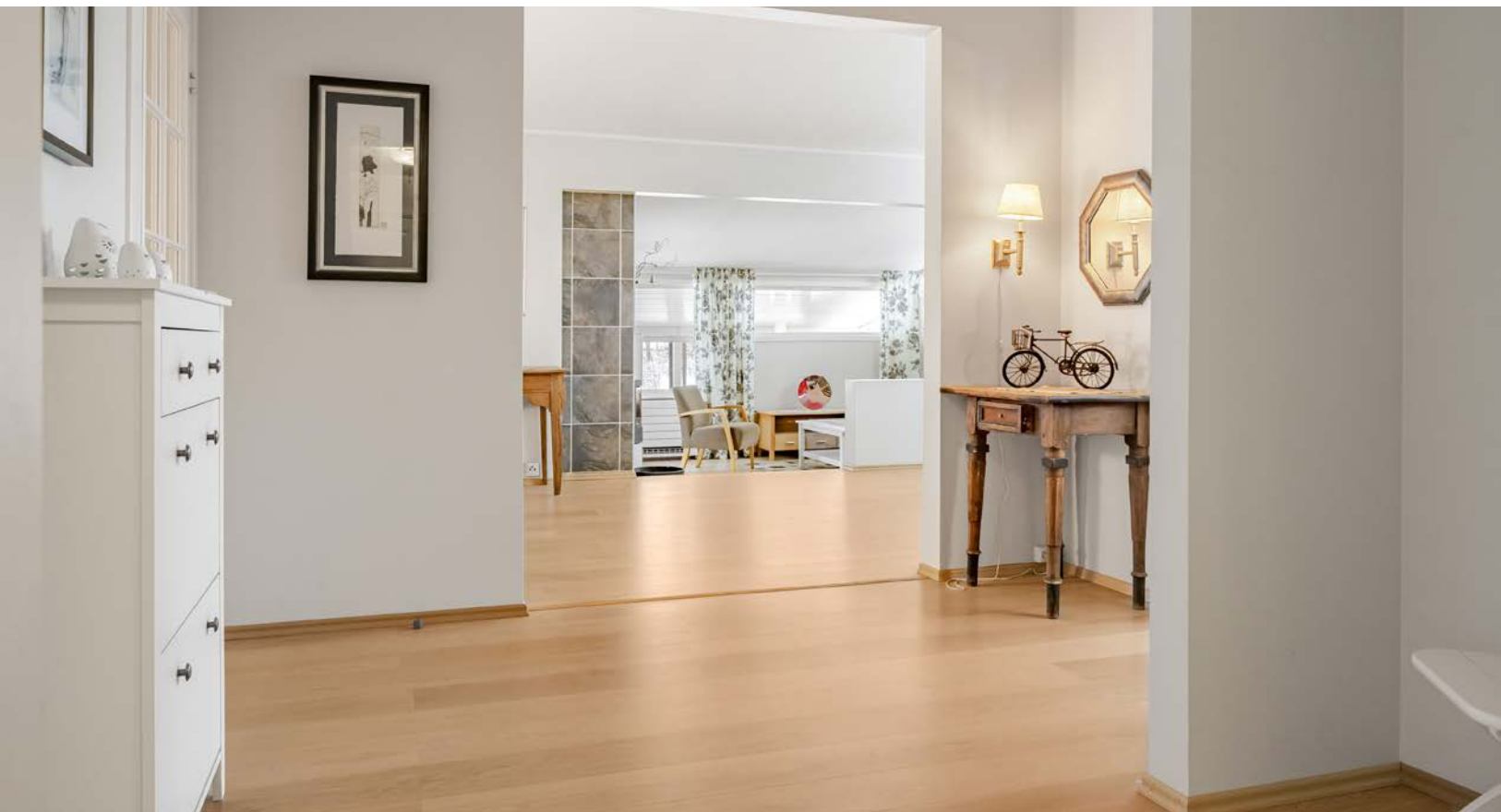
Du ønskes velkommen inn via et overbygget inngangsparti. Det er nøkkelboks montert ved døren.



Vel inne i boligen er det direkte adkomst til et praktisk vaskerom på høyre side. Det er montert alarm i boligen.



Videre kommer man inn i en romslig gang, med god plass til garderobeløsninger for sko og yttertøy.



Boligen er malt i lyse overflater og med laminatgulv.



Denne unike boligen har 3 stuer i 1. etasje og passer helt ypperlig til storfamilien.



Hovedstuen varmes opp av en lun og god peisovn fra 2012.



I stuedelen er det også plass til spisebord dersom man ønsker det.



Fra stuen er det utgang til en stor overbygget terrasse.



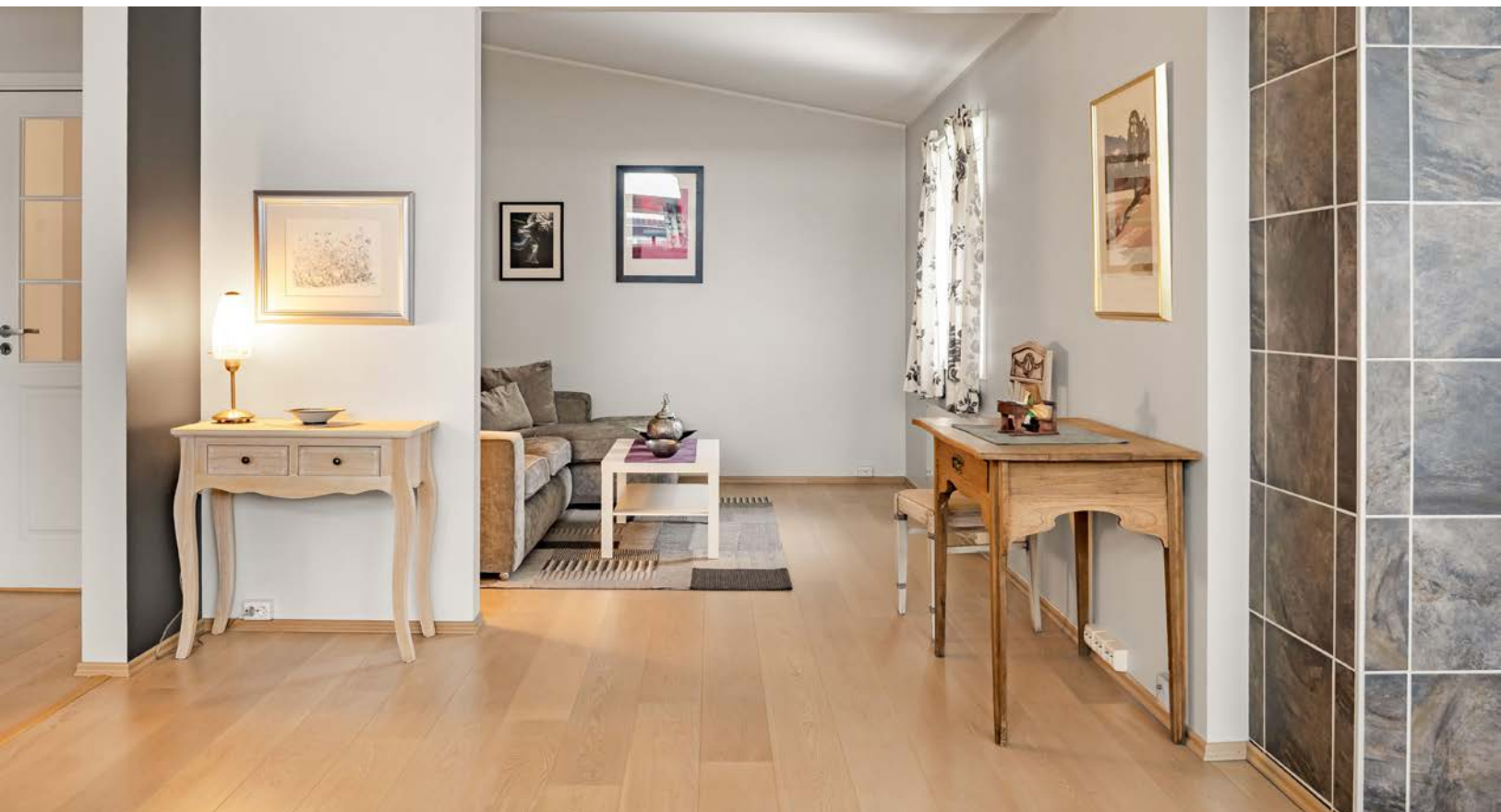
Den overbygde terrassen har også et solrikt og åpent areal, godt skjermet for innsyn.



Terrassene har et samlet areal på ca. 53 kvm, så her er det rikelig med plass for ulike sittegrupper og spiseplasser.



Eneboligen ble oppført i 1983 og har alt på en flate samt en innredet kjeller.



Boligen har flere stuer, noe som er perfekt for storfamilien!



Denne stuen kan også benyttes til blant annet spisestue eller kontor.



Fra TV-stuen er det adkomst til kjøkkenet, som har en praktisk øy som fint kan benyttes som spisebord.



Legg merke til de spesielle vinduene, som slipper inn mye naturlig lys og skaper et unikt preg.



Stort og lyst kjøkken med glatte fronter og skuffer/skap med demping.



Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer som komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



Boligen har ett romslig soverom i 1.etasje med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeskap.



Hovedsoverommet var opprinnelig 2 soverom og det nå åpnet opp til ett stort.



Pent, flislagt baderom i 1.etasje med blant annet badekar.



Baderommet er også innredet med dusjnise, toalett og servant på innredning.



Baderommet varmes opp med elektrisk gulvvarme.



Praktisk, separat toalettrom med toalett og vegghengt servant.



Kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er godkjent for varig opphold.



Kjellerstuen har panel på vegger og laminat på gulv.



Kjellerstuen er også etablert i to nivåer, med trappetrinn mellom. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er godkjent for varig opphold.



Det er totalt 3 soverom i kjelleren, men det gjøres oppmerksom på at kun ett av de er godkjent for varig opphold.



Flislagt baderom i kjelleren med badekar med vegg og dusj, servant på innredning og skap med speil.



Fra baderommet er det adkomst til badstue, med sittebenker i tre og badstueovn.



Romslig, solrik tomt på ca. 997,4 kvm. Tomten er pent opparbeidet og har både lekestue og drivhus, samt inntilbygget garasje og bod.



Fra boligen er det gangavstand til både barnehage, barneskole og dagligvarebutikker.



Flott beliggenhet i et stille og rolig boligområde beliggende på en høyde med noe utsikt.



Det er både overbygde og åpne terrasseareal ved boligen.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Barbra Rings veg 3 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 266 m²

BRA-i: 235 m²

Rapportdato: 15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

21

TG-3

11

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38404>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og utførelse
Støttemur	Rekkverk
Yttervegger	Manglende lufting, svertesopp og råte
Renner og nedløp	Frostspreng
Elektrisk	Manglende tettinger i skap. Manglende samsvarserklæring på arbeider etter 1999
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Sprekker/skader i flis og overganger. Manglende sluk.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og manglende sluk
Våtrom: Bad 1. etg	Manglende fall og motfall, sprekker i flis,
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Manglende fall til sluk og ødelagt tapet.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Manglende ventiler
Tekniskrom.	Manglende fuktsikring

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Sprekker
Krypkjeller	Fuktmålinger, svertesopp og tetting.
Rom under terreng	Fuktmåling og feil oppbygging av vegg mot terreng.
Balkong, terrasse, platting	Rekkverk
Vinduer og dører	Sprekk i vindu på garasje, manglende beslag og puss, alder og slitasje
Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etg	Avvik kjøkken og gang
Ildsted/Skorstein	Avstand til brennbart og rennmerker fra sotluke
Toalettrom	Manglende tilluft
Trapp	Åpninger i rekkverk og mellom trinn. Manglende håndløper.
Avløpsrør	Alder.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Alder og manglende isolering mot yttervegg
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Tilluft og fuktmerker i vinduskarmer.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Sprekk i klosett og servant
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Manglende tilluft.
Våtrom: Bad 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tetting rundt rør
Våtrom: Bad 1. etg - Sanitærutstyr	Vannskader på innredning og manglende lekkasjesikkring
Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon	Manglende tilluft
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Manglende hulltaking
Inntilbygget garasje.	Sprekker i gulv og manglende tetting.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	Ikke kontrollert på grunn av snø.
Taktekking	Ikke inspisert pga. snø.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Det er etablert stue, 2 stykk soverom og bad i kjeller

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

Rømningsveger gjennom vinduer fra soverom i kjeller er ikke iht. dagens forskriftskrav. Åpningsbare felt (lysåpning) er smalere enn dagens krav.

Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkere er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Inge Værlien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**

Telefon: **41610876**

Firma: **Bjølseth Takst**

Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**

Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.

Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

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

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

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

Boligen er fullt innredet på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Barbra Rings veg 3, 2407 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **669**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1983**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark med kjeller

Ringmur med bjeklelag.

Bindingsverk med stående og liggende panel.

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater

Vinduer og dører i tre

Takrenner og nedløp av metall.

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

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

Innvendige overflater:

Gulv med betong, belegg og laminat
Vegger med panel, pusset mur og malte plater
Tak med panel og malte plater

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og stålkum
Ettgreps blandebatteri
Plater og glass i benkerygg
Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvask og koketopp.
Plass for kjøleskap

Bad 1. etg

Fliser på gulv og vegger
Panel i tak.

Bad kjeller.

Fliser på gulv og vegger.
Panel i tak.

TOMT:

Selveiertomt på ca 997 m². Informasjon hentet fra Norkart
Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen har Kommunal vann og avløpsledning
Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmepumpe, ved, gulvvarme og panelovner

VENTILASJON:

Ventiler i vegger i kjeller
Ventiler i vinduer

RADON:

Boligen er ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon. NGU.no

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Brannslukker og røykvarsler plassert i begge etasjer.

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

ØVRIGE BYGG:

Lekestue og drivhus. Disse er ikke medtatt i befaringen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Nytt kjøkken	Ja
2008	Bad 1. etg	Nei
2012	Nye gulv i deler av boligen	Nei
2012	Nytt ildsted	Ja

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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	176	145	31	0	53
Kjeller	90	90	0	0	0
Totalt m²	266	235	31	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	176	145	31	Gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue, spisestue, stue, bad, kontor og soverom.	Garasje.
Kjeller	90	75	15	Gang, stue, sov1 og sov 2 og sov 3	Teknisk rom og bod
Totalt m²	266	220	46		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Manglende topplist.



Manglende topplist.



Manglende topplist.



Løs topplist.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller under store deler av huset. deler av huset har ringmur med trebjelkelag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?

Nei

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

Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Nei

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken. Løsningen fungerer ved normal nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drencsystem eller forlengelse av utkast

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Grunnmursplasten og topplisten har varierende utførelse. Listene er mangelfulle og løse flere steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Drenering må utbedres

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Løs topplst.



Fall inn mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmur/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Gulv på grunn med kjeller
Ringmur med trebjelkelag

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur i kjeller av lettklinker.
Ringmur av blokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Sprekker i grunnmur/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

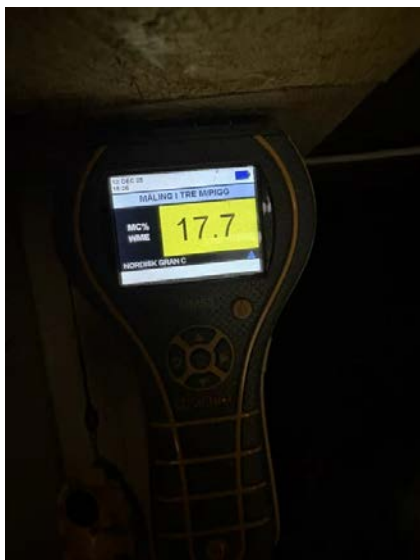


Sprekker i grunnmur/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

6.3 Kryp kjeller



Fuktmåling i treverk.



Manglende fuktsperre mot grunnen.

Beskrivelse

Krypkjeller under soverom mot garasje.
Tilgang fra luke i garasjen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 63,7 RF

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

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

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det er ikke foretatt ordentlig tetting mellom ringmur og svill.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Tetting mellom ringmur og svill anbefales.



Svertesopp.

6.4 Støttemur



Skjevheter i støttemur.

Beskrivelse

Støttemur ved drivhus

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Rekkverk må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Skjevheter i støttemur.



Høyde støttemur.

6.5 Rom under terreng



Fuktmåling i vegg mot terreng.

Type rom under terreng

Innredet

Innredet kjeller.

Teknisk rom og bod er delevis innredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i kjeller

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er ventiler på vegger i 2 rom i kjeller, samt mekanisk avtrekksvifte på bad.

Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger i stue, og boder.

Luftespalter ved dør for tilluft anbefales å etableres for bedre lufting.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

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.

Bedre ventilering bør etableres.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type

Terrasse

Terrasser av tre.

Rekkverk av tre og lettklinker

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

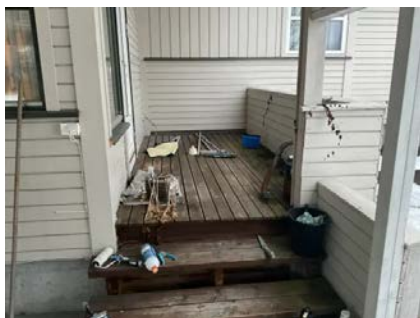
Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei



Terrasse.



Terrasse.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

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

Rekkverket blir målt til 79 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Vinduer og dører



Panel ned til beslag.

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår i kjeller av tre med to-lagsglass
Vinduer i 1 etg i tre fra byggeår og frem til 2018
Vinduer i garasje et lags glass som er innlistet.
Ytterdør i tre med glass.
Terrassedør i tre med glass.
Dører til garasje i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkleste vinduer skiftet

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Vinduer



Værslitte vinduer.



Yttedør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det blir påvist sprekk i vindusglass i garasje vindu.

Karmer er værslitte. Værslitte karmer har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for råte, og behov for reparasjon eller utskifting.

Panel går ned til vannrett, panel som går ned til vannrett flate kan føre til fuktoppsug i treverket, med økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger, redusert funksjon og risiko for utettheter over tid

Kjellervindu montert i mur mangler innpussing og beslag. Manglende innpussing og beslag rundt kjellervindu øker risikoen for vanninntrenging i mur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Nevnte avvik bør utbedres.



Boddør til garasje.



Sprekk i vindu på garasje.



Boddør til garasje.



Værslitt vindu.



Terrassedør.

6.8 Yttervegger



Svertesopp.



Svertesopp.



Svertesopp.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Liggende og stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er ikke luftet.

Panelen på rekkverket til terrassen ligger under bakkenivå. Dette vil medføre fukt/råteskader i panelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprekk i panel.



Råteskade.

6.9 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.

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



Frostspreng i nedløpsrør.



Frostspreng i nedløpsrør.



Frostspreng i nedløpsrør.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Tak med tekket med stålplater	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Takflaten er ikke kontrollert på grunn av snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er byttet i senere år	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke etablert snøfangere på taket. Taket har 10 graders fall og takplater med ru overflate.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Betongdekke
Store deler av kjeller har oppforet tregulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres stedvis knirk.	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Bod og teknisk har grovstøpte betonggulv	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etg

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken og gang innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted i 1. etg.

Type pipe	Element
-----------	---------

Elementpipe med sotluke i kjeller.
Montert ildsted i kjeller og 1. etg

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn i 1. etg og kjeller

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
--	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulv i kjeller

Det registreres rennermerker fra sotluke i kjeller, noe som tyder på feil med beslag over tak

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

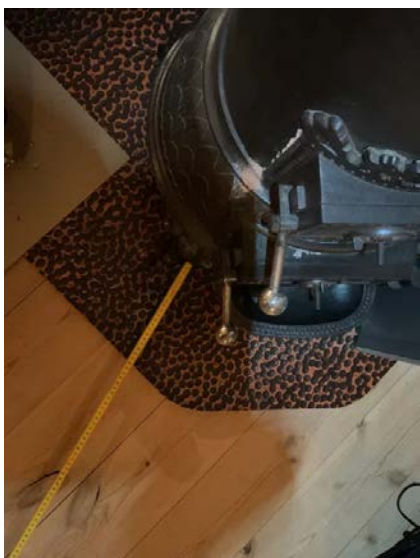
Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Ildsted i kjeller.



Rennmerker fra sotluke i kjeller.



Kort avstand til brennbart materiale på vedovn i kjeller.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Kjøkken.



Kjøkken.



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk med utkast på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet / HMS



Vinduer i kjeller.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Det er etablert stue, 2 stykk soverom og bad i kjeller

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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



Brannvarsler.

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

Ja

Rømningsveger gjennom vinduer fra soverom i kjeller er ikke iht. dagens forskriftskrav. Åpningsbare felt (lysåpning) er smalere enn dagens krav.

Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Røykvarsler og brannslukkere i begge etasjer

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

Ja

Brannslukkere er eldre en 10 år



Brannslukker.

6.18 Toalettrom



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere tilluft

6.19 Trapp



Trapp.

Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

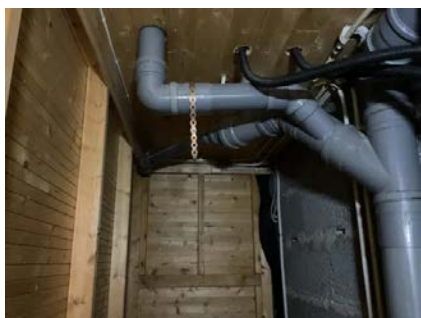


Avløpsrør.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delevis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Avløpsrør.



Avløpsrør.



Avløpsrør bad i kjeller.



Avløpsrør bad 1. etg .

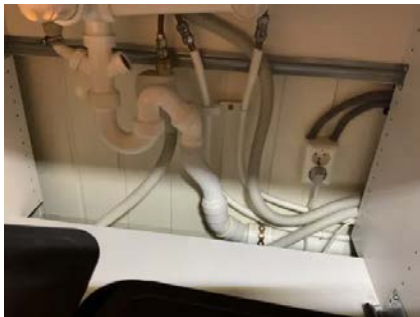
Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Mere en halvparten av levetiden for avløpsrør er passert.
Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.



Avløpsrør på kjøkken.

6.21 Vannledninger



Vannrør.



Vannrør.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Avløpsrør i kobber og rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På Vannrør fra byggeår kan det oppstå lekkasjer, anbefales at disse blir byttet	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	



Vannrør.



Stoppekran.

6.22 Elektrisk



Utette gjennomføringer.



Sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Sikringsskap plassert under trapp i kjeller.
Skapet har både skru og automat sikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe montert i stue 1. etg

Type anlegg Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe montert i stue 1. etg

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1983

Størrelse

200

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? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon



Klaffventil i kjeller.



Ventil i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Klaffventiler på vegger i soverom i kjeller.
Klaffventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad kjeller og 1. etg

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Det er kun klaffventiler på soverom i kjeller, resten av huset har spalterventiler i vinduer.

Fuktmerker i vinduer som tilsier at boligen er dårlig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.26 Våtrom: Bad kjeller



Sprekker i fug mellom gulv og vegg.



Sprekker i fug mellom gulv og vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg
Panel i taket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er etablert etter byggeår, men med ukjent årstall

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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

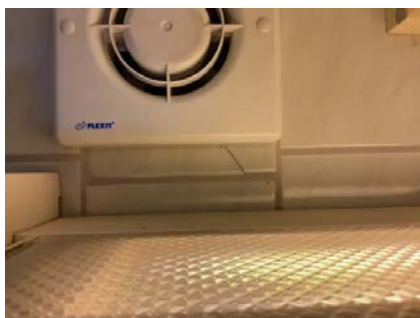
Nei

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

Ja



Sprekker i fug mellom gulv og vegg.



Sprekk i flis.



Sprekker i fug mellom badekar og vegg.



Sprekker i fuger på vegg.

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-3

Det er ikke etablert sluk i rommet. Avløpsrør fra badekar og vask er koblet til sluk i teknisk rom som ligger i et annet rom.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Enkelte flis er skadet / sprukket. Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatens levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov.

Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar, ved en lekkasje under karet kan vann bli stående.

Anbefalte tiltak overflater

Rehabilitering av baderommet anbefales.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil og mangler, kan skader og vannlekkasjer oppstå.

Lekkasjesikkring fra under badekar anbefales.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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?

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke etablert sluk i baderommet

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran, sluk og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

Sanitærutstyr



Sprekk i flis på innbygget badekar.



Manglende tetting gjennom gulv på wc.



Sluket i teknisk rom.



Sprekk i toalett.

Beskrivelse

Innredning med servant
Skap under servant.
Overskap med speil og belysning
Badekar med foldedør og Vegghengt dusjgarnityr
Gulvstående wc

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres sprekk i klosettet.

Det registreres en sprekk i servant.

Lekkasje på dusjhåndtak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør skiftes

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Sprekk i servant.



Bad.



Bad.

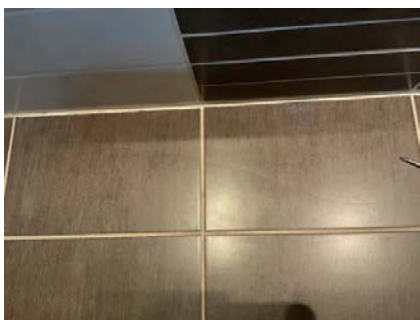


Bad.



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.27 Våtrom: Bad 1. etg



Sprekk i flisgulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er rehabilitert i 2008

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

Ja



Sluk i dusj.



Svertesopp i dusj.



Hull i fuger ved badekar.

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist måles det 19 mm høydeforskjell.

Gulvet er flatt og stedvis motfall, lokalt fall i dusjnise. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar. Fravær av sluk under innebygget badekar kan føre til at lekkasjevann blir stående skjult, med risiko for omfattende skader før forholdet oppdages.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres svertesopp i silikon.

Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatenes levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak overflater

Skadet flis bør byttes.

Lokal utbedring ved terskel anbefales, for å hindre eventuelt lekkasje vann i å renne til tilstøtende rom.

Lekkasjesikkring fra under badekar anbefales.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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



Manglende tetting rundt gjennomføring i vegg.



Svertesopp.



Fuktskader på innredning.

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant.
Skap og skuffer under servant
Speil over servant med belysning på siden
Dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr og dør
Badekar med vegghengt dusjgarnityr og innfellbar glassvegg

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Håndholdt dusj fungerer ikke.

Trykknapp for wc er tapet fast til fliser

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Fuktskade i servant bør utbedres.

Dusjgarnityr i badekar fungerer ikke

Utskifting av trykknapp til wc

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

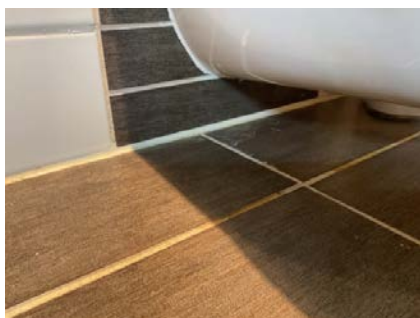
Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja



Fuktskader på innredning.



Manglende lekkasjesikkring på wc



Avtrekksvifte.



Manglende tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Bad.



Bad



Hulltaking i tilstøtende rom.



Sluk.



Vaskerom.



Ødelagt tappet på vegg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv tapet på vegger
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke fall til sluk.

Manglende fall til sluk medfører at lekkasjevann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner

Tapet på vegger er ødelagt og har løse skjøter.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring ved terskel anbefales, så lekkasjevann ikke kan renne ut i tilstøtende konstruksjon.
Utdkifting av tapet på vegger anbefales.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja



Ødelagt tappet på vegg



Løse skjøter på tapet.



Manglende fall og lekkasjesikkring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Vasken er løs

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

Fuktmåling

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-2

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Bastue



Badstue.

Beskrivelse

Bastue med panel på vegger og tak.
Belegg på gulv.
Plassbygget sittebenker
Bastueovn av typen Helo.
Strømfyrt vedovn.
Ventilasjonskanal i taket med luke.



Badstue.



Badstue.

6.30 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv av betong, belegg tregulv og laminat
Vegger med panel, pusset mur og malte plater
Tak med panel og malte plater

Innvendige overflater i 1. etg er pusset opp de senere år.
Overflater i kjeller fra byggeår.
Bod i kjeller er delevis innredet.

6.31 Inntilbygget garasje.



Garasje.

Beskrivelse

Gulv i garasje av betong.
Vegger er delevis kledd med plater og panel.
Taket er ikke kledd.
Manuel leddport i stål.

Gulvet har sprekker.
Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvet har sprekker.
Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting mot skadedyr anbefales.



Garasje.



Garasje.



Manglende tetting.



Manglende tetting.



Garasjeport.

6.32 Tekniskrom.



Sluk i teknisk rom med avløp fra bad.



Teknisk rom.

Beskrivelse

Gulv av grovstøpt betong.
Vegger med lettklinker og reisverk.
Det er etabler sluk i rommet.
Varmtvannsbereder, stoppekran og stakeluke.
Rommet er ikke bygget som et våtrom.
Hvis det skulle oppstå en lekkasje, så vil dette skade tilstøtende vegger og gulv.
Tidligere fuktskade, ved målinger på befaringsdagen, gir dette ikke utslag på fukt.
Avløp fra bad går til sluk i dette rommet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Rommet må oppgraders for å tåle vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må oppgraders for å tåle vann.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tidligere fuktskade.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250333	

Selger 1 navn
Geir Inge Værlien

Gateadresse	
Barbra Rings veg 3	

Poststed	Postnr
ELVERUM	2407

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250333

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1211250333

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250333

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Inge Værlien	88d91a0ee75e5faaf34fce 2e7d15fccc63229e76	29.01.2026 12:33:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250333

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



Adresse

Barbra Rings veg 3, 2407 ELVERUM

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252791

Bygningskategori

Småhus

Byggningsnummer

7346093

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

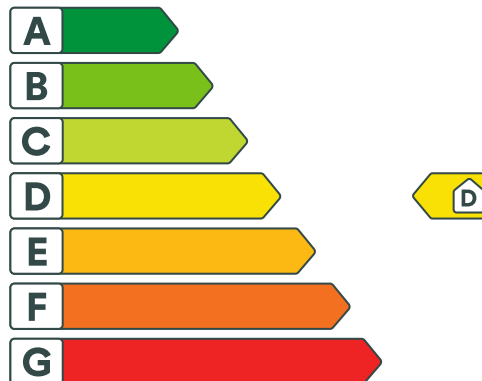
669

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1983

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

266,0 m²

Oppvarmet bruksareal

235,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

265,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

67 328 kWh



Barbra Rings veg 3, 2407 ELVERUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Barbra Rings veg 3, 2407 ELVERUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Barbra Rings veg 3 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Barbra Rings veg Linje B61, 812	1 min 0.1 km
Elverum stasjon Linje R60	9 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	9 min 4.4 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 2.9 km
Terningen Arena	11 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

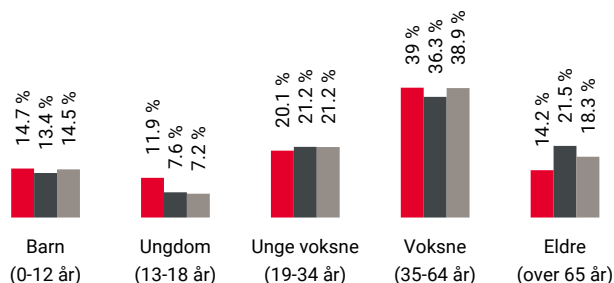
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	11 min 1 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



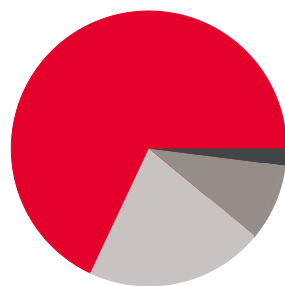
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Hanstad skole	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
	Helset nærmiljøanlegg balløkke	6 min
	Ballspill	0.5 km
	Feel24 Elverum	7 min
	Family Sports Club Elverum	8 min

Boligmasse



68% enebolig
2% rekkehus
9% blokk
21% annet

«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

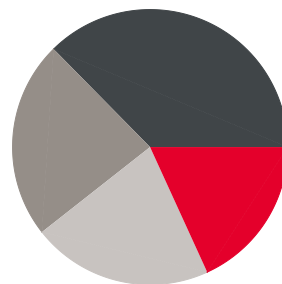
7 min



Boots apotek Kremmertorget

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



18% i barnehagealder
37% 6-12 år
23% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



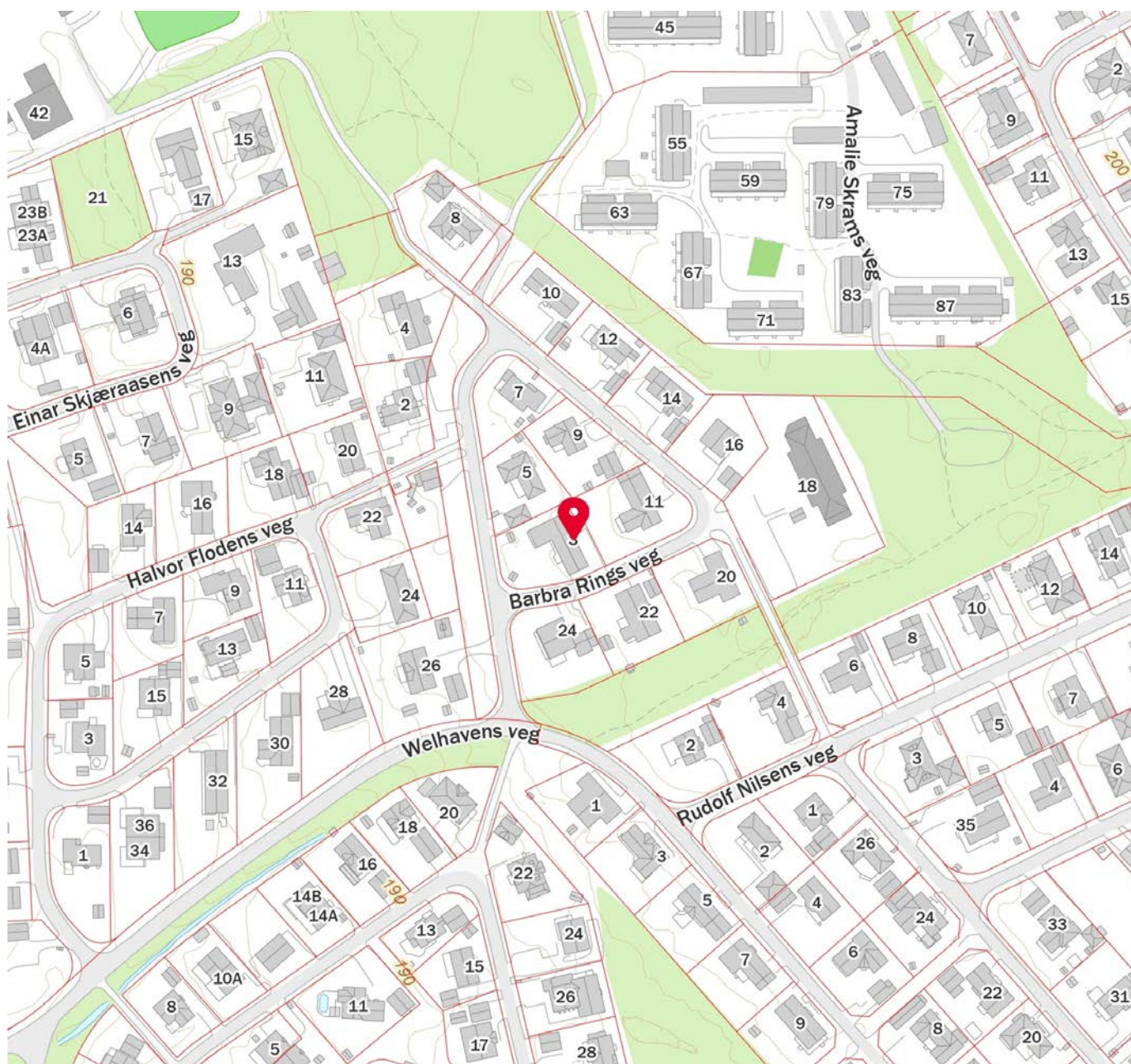
0%

45%

Hanstad syd
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Barbra Rings veg 3
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre