

aktiv.



Lussberget 20, 2415 HERADSBYGD

**Pen og godt oppgradert enebolig med hybeldel, garasje og carport. Stor og solrik terrasse. Landlig og rolig beliggenhet!**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Selger:** Hans Jacob Faye Skaar  
Siri Karine Borge Thøgersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 167/187 kvm  
**Tomtstr.:** 1684 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 39, bnr. 88  
**Oppdragsnr.:** 1211230486

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Heradsbygd og Lussberget 20!

En lys, pen og godt oppgradert enebolig med hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Hoveddelen har en god planløsning med romslige oppholdsrom, 3 soverom og bad i 1. etasje, i tillegg til et disponibelt rom og bad/vaskerom i underetasjen. Boligen er omfattende oppusset i perioden 2016-2018 og holder en gjennomgående god standard. Utenfor er det bygget en stor og solrik terrasse. Under terrassen har du både garasje og carport. Eiendommen er også bebygd med et uthus på 23m<sup>2</sup>.

Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum. Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Det er ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	89
Energiattest .....	95
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 167 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

TBA: 135 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Bad/vaskerom tilhørende hoveddelen, to soverom, teknisk rom, kott, kjøkken/stue og bad tilhørende leiligheten.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Beskrivelse: Garasje.

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, entre, kjøkken/stue, bad, tre soverom og trapperom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

135 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Carport på 50 kvm under terrasse er ikke medtatt i boligens arealoppsett. Takhøyde kjeller: 2 m.

Boligen er ombygget. Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring. Eier opplyser:

Lovligheter byggetegning - ferdigattest for ombygging av kjeller til rom for varig opphold finnes. Byggesak er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten, evt. kjøper må selv undersøke dette.

Uthus med tre boder ikke oppmålt.

Arealbegreper:

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

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

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger,

verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1684 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 684m<sup>2</sup>. Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, belegningsstein, grus og beplantning. Støttemur langs skråningen.

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 har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum kommune. Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Fra eiendommen er det ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.

Fra eiendommen er det kun ca. 3,9 km til Lillemoen barneskole og ca. 6,1 km til nærmeste barnehage. I tilknytning til skolen finner du idrettsanlegget i Heradsbygd, hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Jømna/Heradsbygd er kjent for å være et godt drevet idrettslag med mange aktiviteter gjennom hele året. Her er det gode muligheter for både lek og konkurranser for deg med barn som ønsker å drive med fotball, friidrett, sykkel eller langrennsski. I tillegg har J/H sykkeltraining på sommerhalvåret for treningsglade voksne.

Det er også en kort kjøretur opp til flotte turområder i Revelberget og populære Flotsberget hvor du har en fantastisk utsikt over nærområdene. Løkenstranda er populær å besøke på sommerstid.

Nærmeste bussholdeplass er Hogstad som ligger ca. 400 meter fra eiendommen. Ca. 12,4 km til Elverum skystasjon med buss-/togforbindelse til bla. Hamar, Oslo og Trondheim.

### **Bygningssakkyndig**

Byggtek Innlandet AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1963.

Det er ukjent byggegrunn. Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er det ukjent om foreligger og det er evt. ukjent alder. Yttervegger i kjeller er utforet. Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag. Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv. Forstøtningmurer er av betong mot gårdsplass. Bed i overkant. Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong. Bolig med sokkel.

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at taktekking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en taklekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue. Taktekking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Taktekking er også undersøkt innvendig i loft. Taktekking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert. Alder på taktekking er ukjent. Alder taktekking 2018 og 2021. TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel. Nedløp og takrenner fra 2018. Beslag på pipe 2018. Vindskier i tre (eldre). Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall. Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert. Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringsstidspunktet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser. Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindsperre.

Kaldt loft over hoveddel. Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue. Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert. Lufting i gavl. Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør. Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter. Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

Uthus - Byggeår: Ca. 1963.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående kledning. Uisolert. Saltak i trekonstruksjoner. Taktekking i metallplater. Ytterdører i tre. Vindu. Takrenner i metall. Takbjelker i trekonstruksjoner. Jord og tregulv. Takrenner i metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtek Innlandet AS, datert 20.03.2025.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Utvendige trapper: Det mangler håndløper. Overflateslitasje trinn.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Misfarget undertak. Lysspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og tiltak. Foretok stikkprøvetakning med fuktsøk ved befaring og det var ikke fuktutslag ved befaringstidspunktet. Det kan likevel ikke utelukkes risiko for fuktutslag ved en senere anledning.

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Slitasje/sprekkdannelser og elde på vindski. Metallbeslag under vannbrett dekker ikke hele kledningen under vinduet. Litt løst taknedløp stedvis. Malingssøl på beslag. Lysspalte innvendig ved pipe anbefales undersøkt og tiltak.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe malingsslitte utvendige trekonstruksjoner/omramming dør. Ytterveggen har skjevheter, observert fra terrasse. Det er ikke mulig å se årsaken til dette, da veggen er en lukket konstruksjon.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolasjonen

ligger helt ut i raftet i loftet. Det er ikke en anbefalt løsning. Ingen lufting i raft. Ingen fuktsperre i etasjeskiller. Misfarget undertak, det kan skyldes svikt i dampsperre og/ eller dårlig ventilering. Ingen synlig lufting i raftet. Rennemerker på pipe innvendig og mot undertak. Det ble foretatt fuktsøk mot tak i loft uten fuktutslag. Lysspalte mot pipe innvendig, anbefaler nærmere undersøkelser og utbedring/tetting. Skråisolert tak er en gjenbygget konstruksjon som ikke kan vurderes.

\* Utvendig > Dører - ytterdør: Bruksmerker på dørblad og dørlist.

\* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe bruksslitasje på maling på rekkverk. Noe bruksmerker på gulv.

\* Innvendig > Overflater: Noe glippe/svelling mellom gulvbord stedvis i kjeller og 1. etg. Noen bruksmerker stedvis. Mangler stedvis listverk. Fuktskjolde i himlingsplate ved pipe i 1. etasje.

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i stue 1. etasje: 2,5 cm avvik på stue på tvers/diagnoalt fra ved pipe og gjennom rommet. Noe knirk i gulv. Det er høydeforskjeller i gulv i kjeller.

\* Innvendig > Radon: Bygget er ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det er utført radonmålinger i en periode på en uke. Resultatet på denne målingen var under 200 bqrl. Men en lengre måling på vinterstid kan vise andre resultater. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst".

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Brannsikker plate er for liten under ildsted.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Det er uegnede materialer i våtsoner. Sprekk gulvflis. Svakt forhøyet fuktutslag ved fuktsøk gulv. Baderom hadde vært i bruk før befaring. Mekanisk avtrekksvifte er montert på vegg inne i dusjsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tilstandsgraden baseres på at det er opplyst av baderommet er utført med membran. Ved manglende membran ville TG vært TG 3.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er noen flekker på glassvegg. Noen bruksmerker på innredning.

\* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fall mot sluk er målt til 1,1 cm fra dør til sluk. Fuktutslag ved fuktsøk på gulv.



- \* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fall mot sluk er målt til 0,9 cm fra dør til sluk. Svakt forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på gulv. Spalte mellom gulv og dørkarm.
- \* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membran er ikke synlig under klemmering.
- \* Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- \* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er et krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Bruksmerker og slitasje på benk og fronter.
- \* Kjøkken > Underetasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Skruerhull på en front. Flekk på skrog.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder eldre vannrør.
- \* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Gjelder eldre avløpsrør.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Sluk er ikke ferdig installert i rommet. VV-bereder fra 2002 er eldre enn 20 år.
- \* Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- \* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Fuktutslag ved fuktsøk mot gulv i teknisk rom. Vertikal sprekk på betongvegg/mur. Eier opplyser at den har vært slik siden 80-tallet. Grønske på mur. Avflasset maling.
- \* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

\* Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Noen bruksmerker trinn, sprekker i trinn. Skrå trinn stedvis. Høydeavvik nederste trinn.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderomsplater er lagt helt ned i gulvet. Noe misfarging på baderomsplater. Fuktutslag ved fuktsøk mot veggplate i dusjsonen. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

\* Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

\* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater vegger og himling: Hakk i veggflis. Spalte opp mot himling i våtsone medfører at membran i våtsone ikke er tett.

\* Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membran er ikke synlig under klemmering. Utett ved våtsone mot tak.

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

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Sokkelbolig, ligger i skrånende terreng.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i flis på bad.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Annet arbeid enn rørarbeid er utført av forrige eier. Vifte på bad oppe er satt in av elektriker, som ikke er tilknyttet firma.

Arbeid utført av: Elverum rørservice.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kan ikke dokumenteres, pga manglende dokumentasjon fra forrige eier. Forrige eier oppgir å ha brukt Mira 4400 Multicoat smøremembran på alle bad.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger med de feilene som er.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2021. Spredegrøfter tettet seg. Da ble hele septikanlegget rehabilitert, dimensjonert for 2 boenheter.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rørspyling utført av Norva24 ifm legging av nytt anlegg. Selve anlegget ble lagt av meg og maskinfører iht beskrivelser fra produsent og geolog. Har fungert uten problemer siden da. Elverum blikkenslagerverksted monterte ny luftehatt på tak. Arbeid utført av: Norva24 og elverum blikkenslagerverksted.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktinnsig i nordøstre hjørne i trapperom kjeller i 2021. Ble da gravd opp og lagt ny drenering på hjørnet. Drensrør leder ut i skråning via drenskum i hage. Innvendig ble kledning og gulv skiftet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utettheter i tak mellom saltak og påbygg i 2021. Det ble lagt nytt undertk, lagt ny dampsperre, ny isolasjon og nye himlingsplater, i tillegg ble det montert store ventiler i gavli for å forsørge god lufting. Arbeid utført av Tor Inge Torkildsen AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i mur ved garasje. Forrige eiere opplyser at det har vært slik siden 1980-tallet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elmontasje Elverum har lagt alt nytt i overetasje. Elverum elektro har lagt alt nytt i underetasje. Vifte på bad oppe er montert av elektriker, som ikke er tilknyttet firma. Alt av elektrisk anlegg i huset er nytt.

Arbeid utført av: Elverum elektro og elmontasje elverum.

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

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved ferdigstillelse.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Uttakspunkt i carport under terrasse.

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

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

Beskrivelse: Tidligere eier monterte terrasse og rekkverk. Byggemeldt og ferdigattest foreligger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent for varig opphold (2024). Eget bad, soverom, stue og kjøkken.

17.1. Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent i 2024, ferdigattest foreligger.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Målt ved søknad om byggetillatelse.

21.1. Radonmåling

År: 2019.

Verdi: 135 short term, 69 long term.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet av byggtøk innlandet mars 2025.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

1.etasje: Entre, gang, kjøkken/stue, bad, tre soverom og trapperom.

Underetasje: Bad/vaskerom tilhørende hoveddel, to soverom, teknisk rom, kott, kjøkken/stue og bad tilhørende leilighet.

Loft: Uinnredet kaldtloft.

Eiendommen er også bebygd med carport på ca. 20 kvm og garasje på ca. 50 kvm samt uthus på ca. 23 kvm.

### **Standard**

Boligen har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene, særdeles i perioden 2017-2018, men også senere år.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering:

2021: Nytt undertak og takteking i 2021 over stue, skråisolert tak ifm taklekkasje.

2018: Ny takteking i 2018 over hoveddel.

2018: Nytt bad kjeller utleieleilighet og til hovedenhet.

2017-2018: Eier opplyser at mye er pusset opp i perioden 2017-2018, blant annet nytt kjøkken, ny vedovn, mange nye overflater innvendig, ny varmpumpe stue.

2016: Nytt bad 1. etasje.

2016: Utskiftning av noen vinduer og terrassedører/ytterdør.

2016: Ombygging kjeller, nytt elektrisk anlegg, ny varmtvannsbereder, nytt røropplegg til bad og kjøkken, nye ytterdører.

### **Parkering**

I garasje, carport eller på biloppstillingsplasser på egen gårds plass. Uttakspunkt til elbil-lader i carport under terrasse.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst". Selger opplyser om radonmåling i 2019 og målinger viste verdier på 135 short term, 69 long term. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreducerende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 18.11.2005, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre. Neste kontroll kan forventes i 2025. Selger opplyser at el-anlegget ble totalt utskiftet i 2016/2017.

Feiing ble utført siste gang den 29.08.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 23.01.2012, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2017, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumper, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2017 montert på vegg i stuen i 1. etasje. Varmepumpe av ukjent alder i stuen i underetasjen. Vedfyring med vedovn fra 2018 i stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

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

Kr 2 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 894

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 12 894,- for 2023.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Eiendomsskatt: Kr. 4 419,-
- \* Grunngelybr renovasjon: Kr. 1 799,-
- \* Restbeholder 190L: Kr. 2 715,-
- \* Restbeholder 140L: Kr. 1 633,-
- \* Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 408,-
- \* Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 270,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 650,-

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 406 918

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 464 903

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 39, bruksnummer 88 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 02.09.1977 - Dokumentnr: 5808.

Rettighetshaver: Gnr. 39, bnr. 96 i Elverum kommune.

\* Jordskifte, tinglyst den 18.10.2013 - Dokumentnr: 894249. Grensegangsak

0400-2012-0012 Opsahl søndre.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg av bolig, bruksendring av kjeller/underetasje til rom for varig opphold samt ny terrasse den 28/11-2023.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret eller på frittstående uthus.

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 av eneboligen fra kommunen. Tegningene er datert 2020 og gjelder "tilbygg, bruksendring og bienhet". I tegningene er det ene soverommet i underetasjen definert som disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Vanskelig rømning fra rom tilhørende hovedenhet i kjeller: Rømning under terrasse, liten åpning ut. Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstiller kravet til dagslysflate. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er ikke mottatt tegninger av uthuset.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei inn på egen eiendom.

Privat vann fra brønn på naboeiendommen. Salgsobjektet (gnr. 39, bnr. 88) har tinglyst rett til å koble seg inn på vannanlegget på naboeiendommen (gnr. 39, bnr. 96). Eiendommen forplikter seg til å være med på vedlikehold av vannanlegget og utgiftene deles på begge parter.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller. Slamavskiller tømmes hvert 2. år og ble sist



tømt 23.09.2023. Gebyrene for slamtømming faktureres av SØIR IKS.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

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

Salgsobjektet er innredet med en hybeldel i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Hybelen har egen inngang fra utsiden, men er ikke en selvstendig boenhet da det er dør inn til hoveddelen. Det er på generelt grunnlag tillatt å leie ut del av egen bolig, men rommene som inngår i hybelen må være godkjent for varig opphold av kommunen. Det foreligger ferdigattest på bruksendring av underetasjen og rommene i hybelen er godkjent for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger opplyser om radonmåling i 2019 og målinger viste verdier på 135 short term, 69 long term. Kjøper overtar ansvaret for å iverksette radonreduserende tiltak, eventuelt ytterligere tiltak som følge av forhøyede verdier ved eventuelle nye målinger.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000,- (Prisantydning)

---

Omkostninger:

74 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

76 100,- (Omkostninger totalt)  
92 000,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
94 800,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 066 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
3 082 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 084 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), foto og markedsføring (kr 12.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2025



Velkommen til Heradsbygd og Lussberget 20!



En lys, pen og godt oppgradert enebolig med hybel del i underetasjen som gir muligheter for skattefrie leieinntekter.



Her bor du med fine turområder rett utenfor døren din enten du vil gå, sykle eller løpe deg en tur. Det er ca. 11 km til Elverum sentrum som kan by på alt av servicetilbud.



Terrassen har terrassebord på gulv, malt rekkverk og innfelte downlights som gir en koselig stemning.



Overbygget inngangsparti med downlights i himlingen.





Når du entrer boligen kommer du inn i et lyst vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Stor, lys og fin stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. God standard med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater.



Stuen har god plass til stor sofagruppe.



Fra stuen er det utgang til en stor solrik terrasse.



Boligen planløsning gjør at stuen er et naturlig oppholdsrom i samspill med spisestue og kjøkken.



Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord.



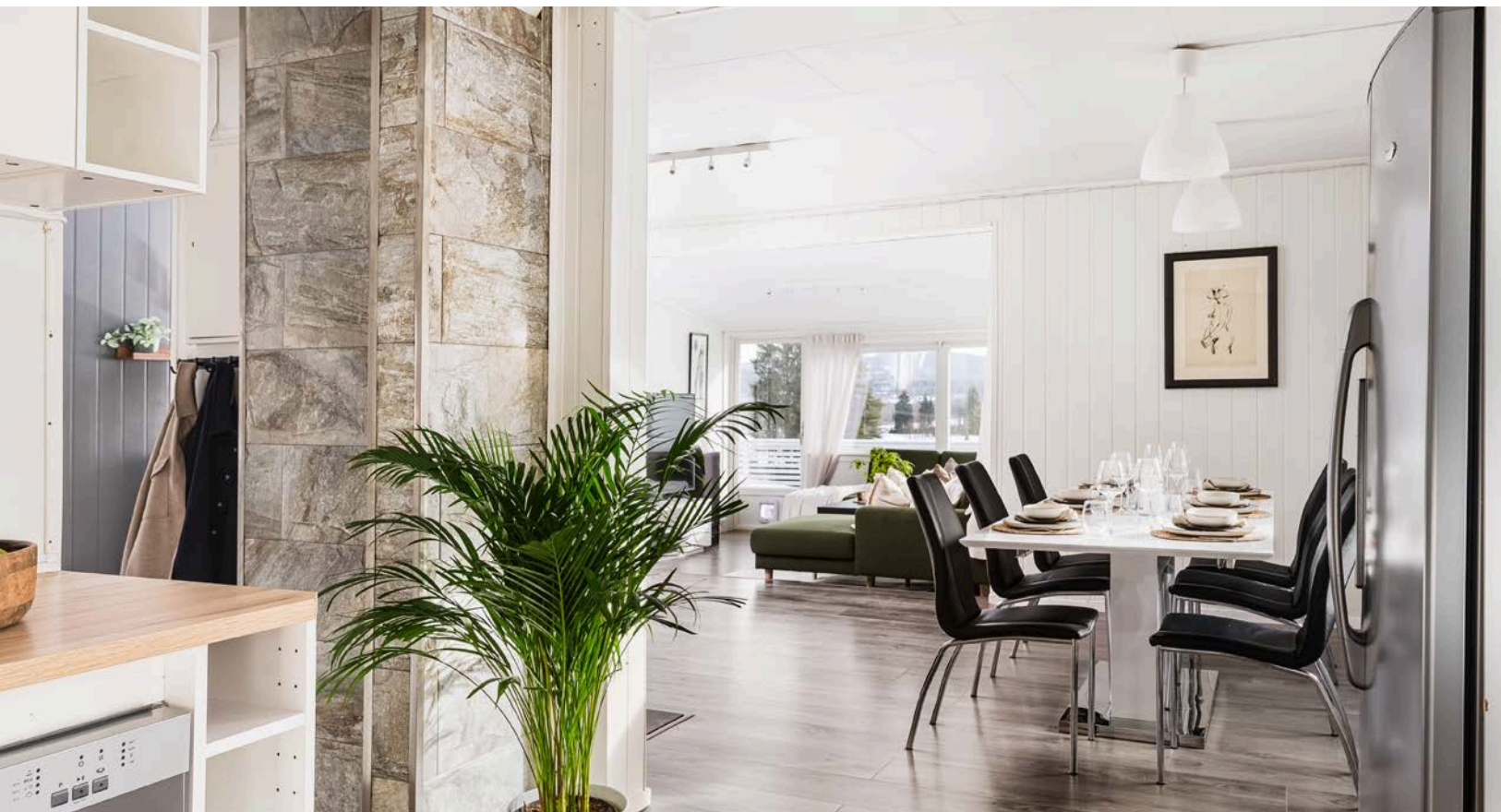
Alle vinduene i boligen var nye i 2016.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn fra 2018 som gir både god varme og bidrar til ekstra hygge.



Boligen varmes også opp med varmepumpe.



Fra spisestuen kommer man inn på kjøkkenet, som ligger i dels åpen løsning.



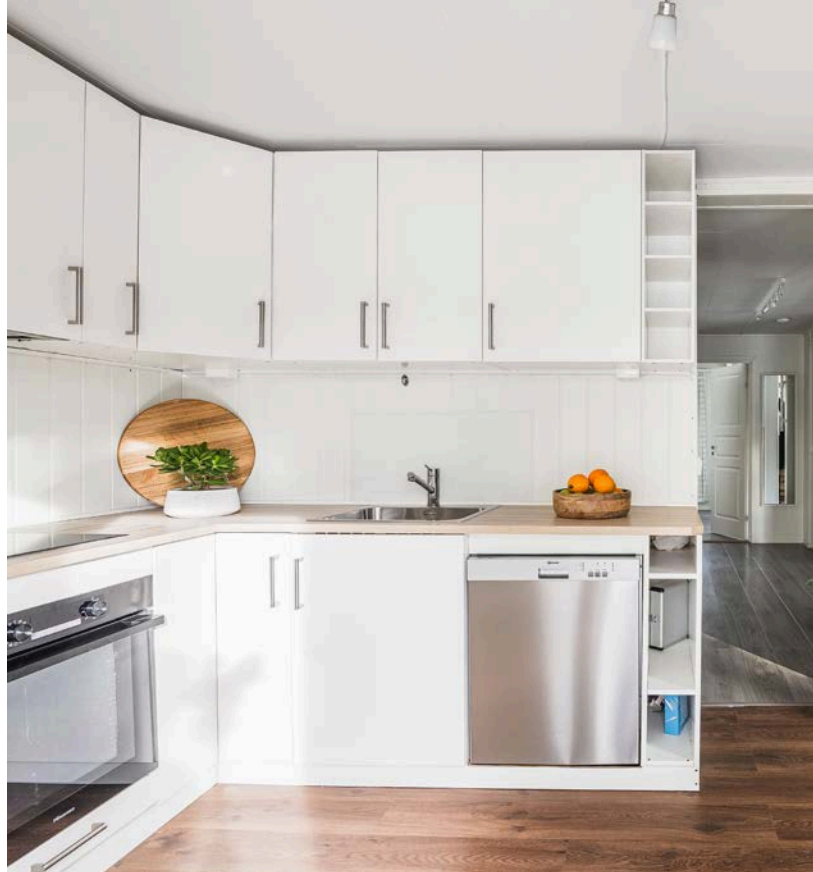
Lys og pen kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, avtrekksvifte, microbølgeovn og oppvaskmaskin som medfølger i handelen.



Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Spisestuens store vinduer slipper inn mye naturlig lys også på kjøkkenet.



Fra kjøkkenet tar man seg videre til blant annet boligens soverom.





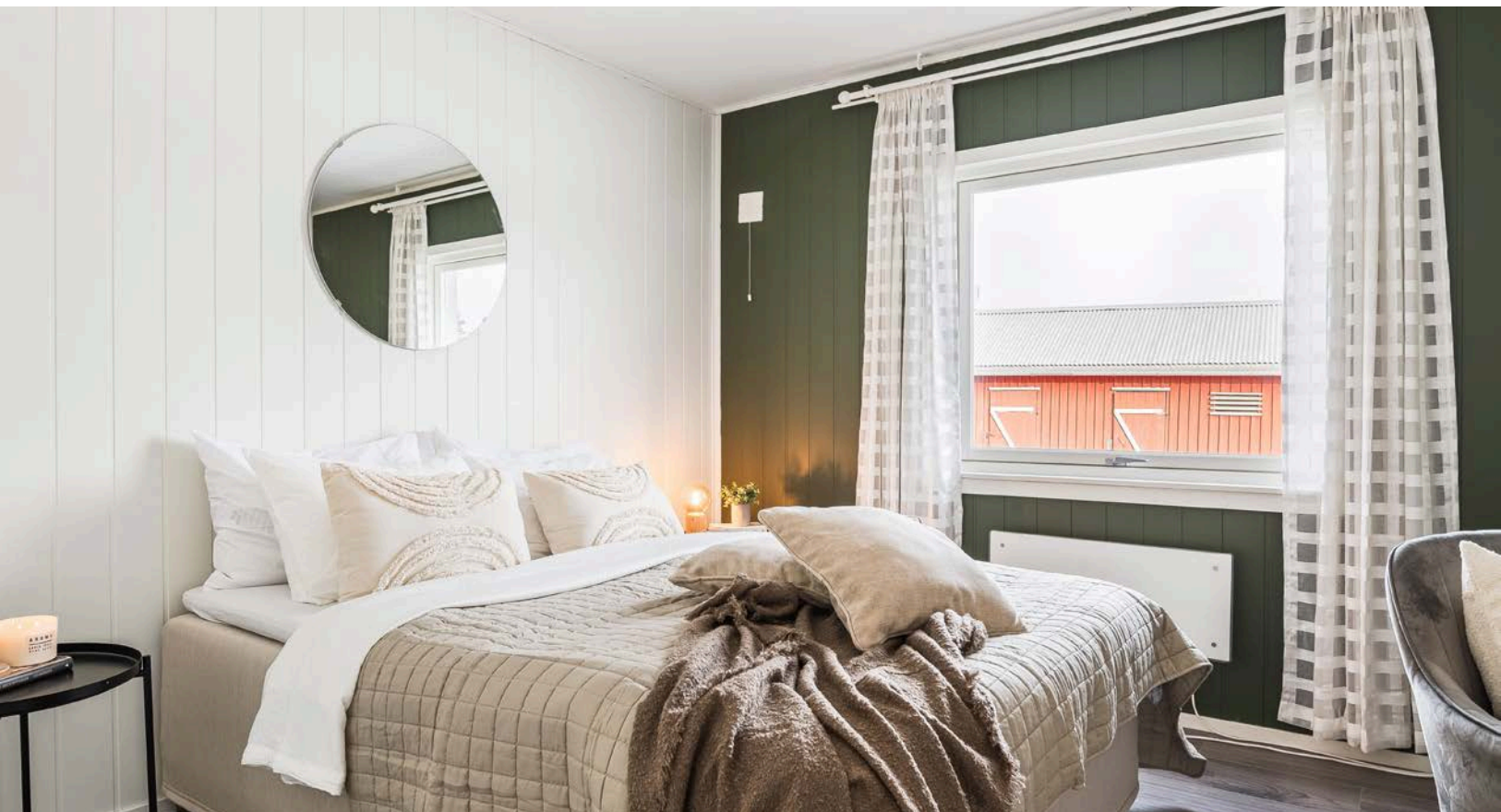
Hoveddelen har en god planløsning med romslige oppholdsrom, 3 soverom og bad i 1.etasje, i tillegg til et disponibelt rom og bad/vaskerom i underetasjen.



Lyst og romslig soverom med pen enstavs laminat på gulv og lyse panelplater på veggene. Garderobskap medfølger ikke.



Fra soverommet er det utgang ut til solrik terrasse.



Soverom 2 er også et lyst og fint rom med plass til dobbeltseng og kontorputt.



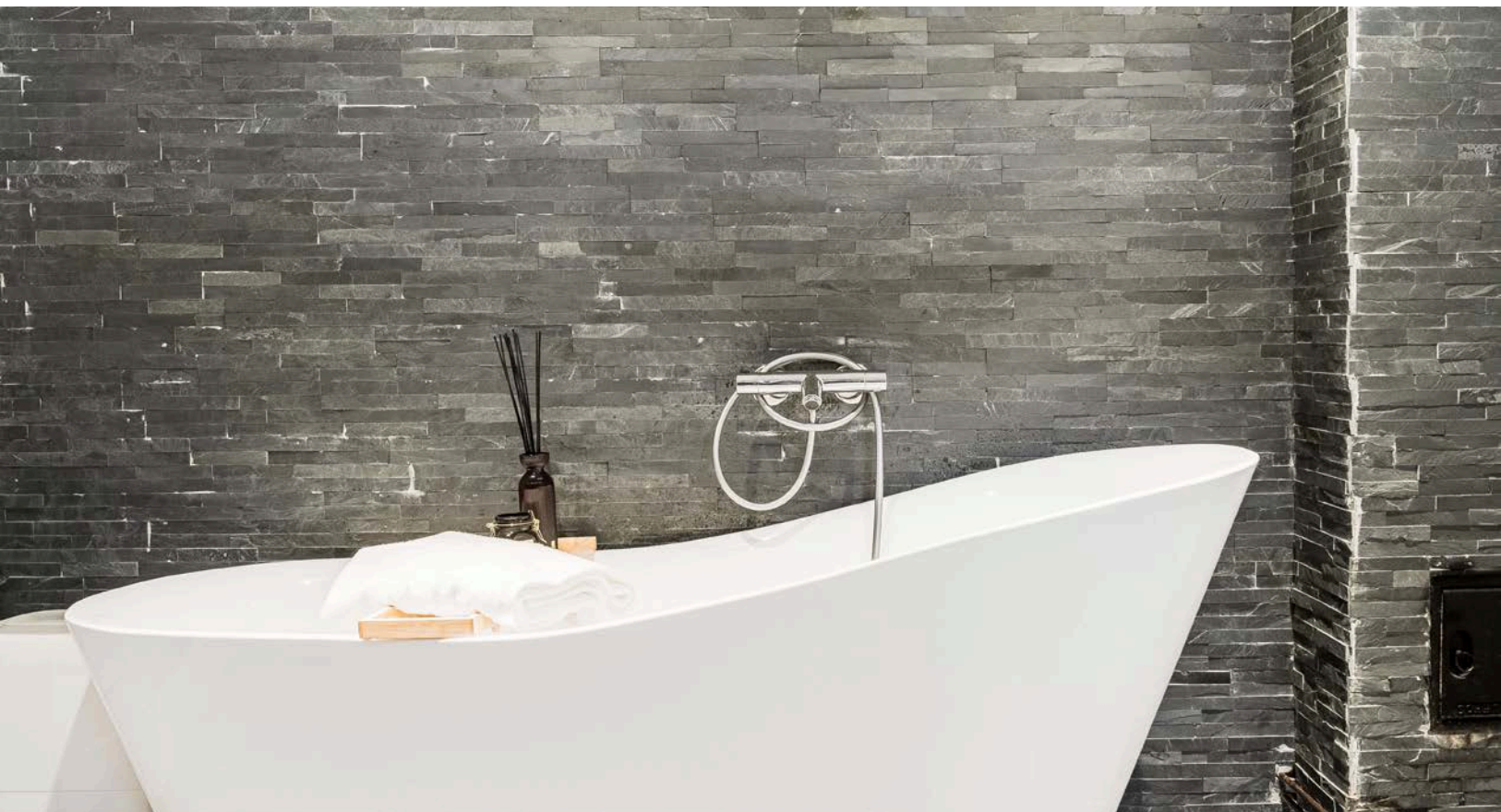
Alle soverom varmes opp med panelovn.



Soverom 3 har også plass til dobbeltseng.



Disponibelt rom med muligheter for treningsapparater eller kontor.



Baderommet ble pusset opp i 2018 og har flislagte overflater.



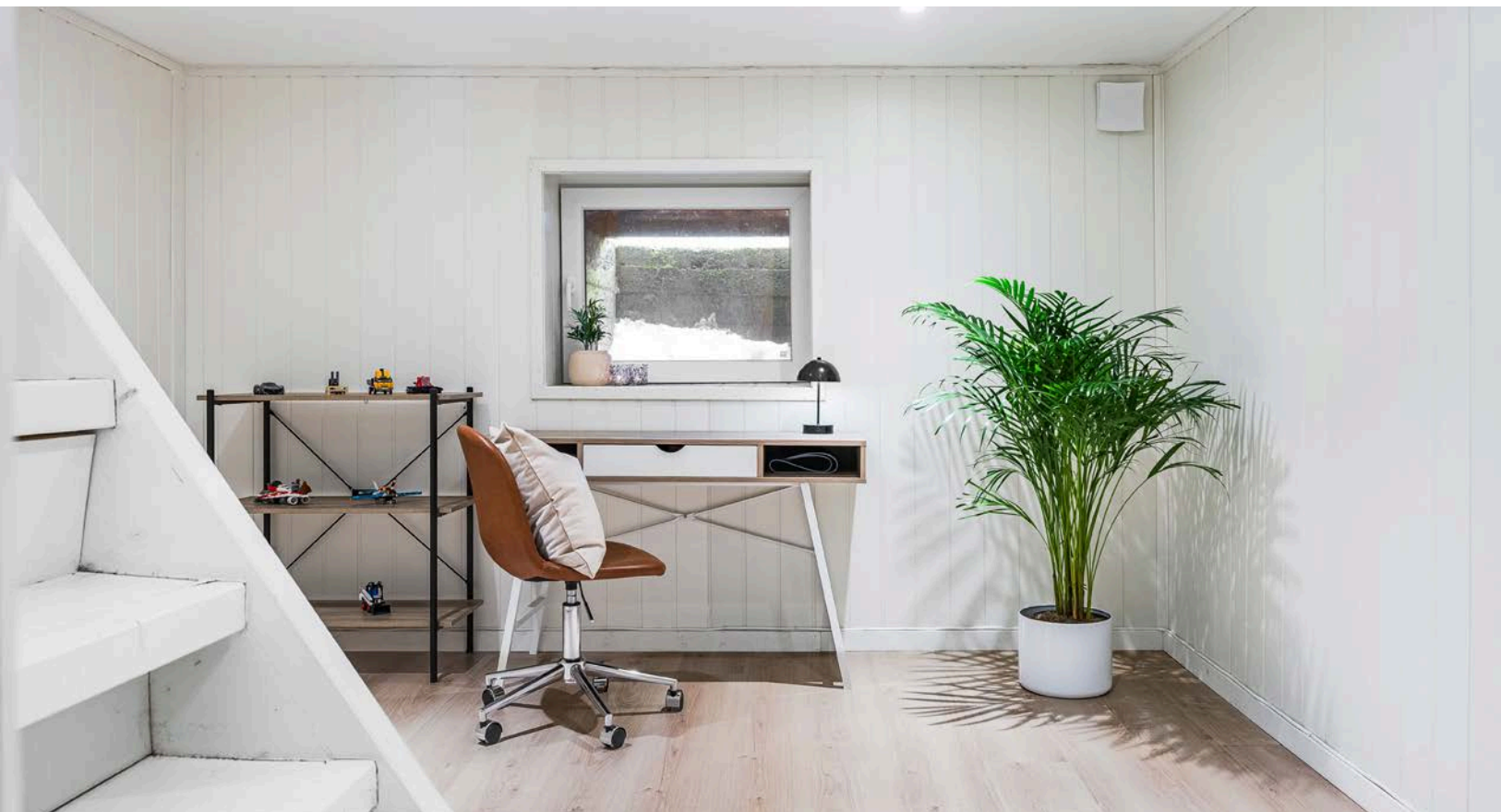
I boligens 1. etasje har du et lyst og moderne badrom som ble pusset opp i 2016. Badrommet har mørke fliser på gulv, lyse badromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Hoveddelen har også et stort bad/vaskerom i underetasjen. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, badekar, badstue og gulvstående toalett. Plass for og opplegg til vaskemaskin.



Lækker badstue på badet i underetasjen.



I boligens underetasje er det etablert en hybelighet.



Hybeldelen gir muligheter for skattefrie leieinntekter. Underetasjen ble ombygget og pusset opp i 2016 (ferdigattest foreligger).

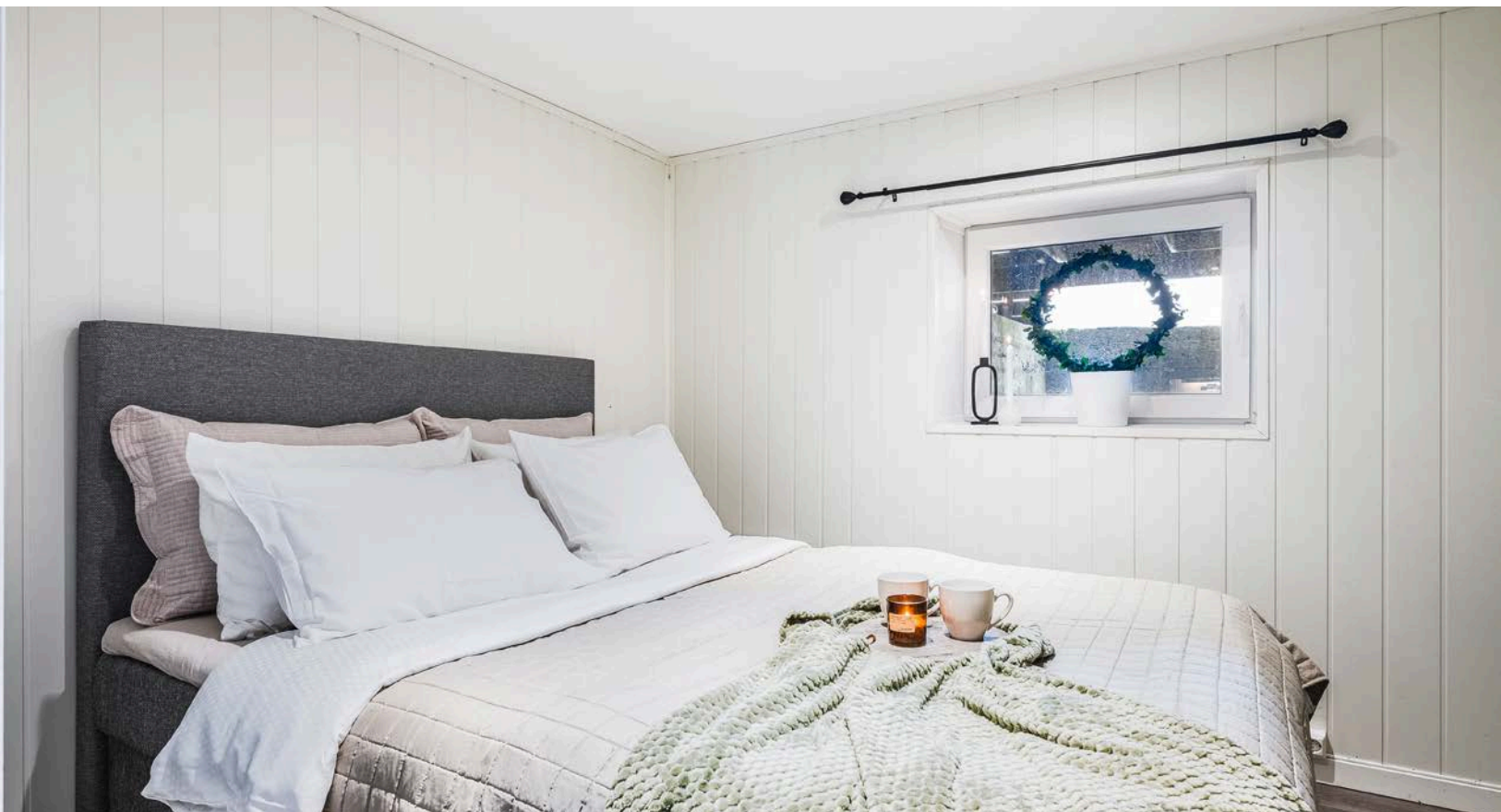


Hybeldelen inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og teknisk rom.





Hybelen er av god størrelse og har stue og kjøkken i åpen løsning.



Soverommet i hybeldelen har god plass til dobbeltseng.



Hybeldelen har et moderne badrom fra 2018. Badrommet har mørke fliser på gulv, lyse fliser på veggene og mekanisk avtrekk. Plass for og opplegg til vaskemaskin.



Eiendommen har en stor solrik terrasse med god plass til utemøbler.



Her kan man virkelig nyte sola og stillheten!



Terrassen strekker seg rundt nesten hele boligen og man har utsikt mot nærområder.



Eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Heradsbygd i Elverum kommune.



Eiendommen er også bebygd med et uthus på 23 kvm.





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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lussberget 20, 2415 HERADSBYGD  
 ELVERUM kommune  
 # gnr. 39, bnr. 88

## Markedsverdi

**3 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 20607-1254

Referansenummer: LT1800

Autorisert foretak: Byggtek Innlandet AS

Sertifisert Takstingeniør: Lene Kristine E. Aas



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggtek Innlandet AS

### Rapportansvarlig

Lene Kristine E. Aas  
Uavhengig Takstingeniør  
lenekristineekeland@hotmail.com  
966 65 273



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot bygge regler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet i kjeller som har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene, særdeles i perioden 2017-2018, men også senere år.

Det kan blant annet nevnes: nye bad, nye kjøkken, ny leilighet i underetasjen, nytt elanlegg, ny takteking, nye vinduer, ny kledning på enkelte vegger, nye innvendige dører, nye innvendige overflater, ny vedovn, ny varmepumpe, m.v.

Det er byttet ut til nye septiktanker med spredegrøft.

Det er noen avvik på badetrom.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av metallplater. Eier opplyser at takteking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en takekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Alder på takteking er ukjent.

Alder takteking 2018 og 2021.

TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Takteking er også undersøkt innvendig i rom med skråtak.

Takteking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Takteking er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje i himling i etasjen under/inspiserbart område av loft ved befaringstidspunktet. Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)

Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringstidspunktet.

Vannbrett med metallbeslag.

Vindskier i tre.

Takstige i metall.

Nedløp, takrenner og beslag i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Utvendige beslag er også undersøkt fra luke i gavel. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Utvendige beslag er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje innvendig i himling i etasjen under/inspiserbart område av loft ved befaringstidspunktet.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.

Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindspærre. Kaldt loft over hoveddel. Lufting i gavl.

Kaldt loft over hoveddel. Lufting i gavl.

Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.

Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## Beskrivelse av eiendommen

Takkonstruksjon/loft er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adgang til tak.

Takkonstruksjon/loft er også undersøkt fra luke i gavl. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

Takkonstruksjon/loft er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Takkonstruksjon/loft er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje innvendig i himling i etasjen under loft/inspisert område i loft ved befaringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.

Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.  
Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater. Overflater renovert i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje. Det er foretatt stikk-kontroller på etasjeskiller nivåforskjeller. Det kan derfor være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen pga vanskelig tilkomst/møbler e.l. Det tas forbehold om dette.

Boligen har vedovn i stue.  
Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.  
Feieluke plassert på vaskerom i kjeller.  
Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8  
Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Malt håndløper.  
Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsone, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig. Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite/ingen dokumentasjon.  
Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil. Dusjnise med glassvegg. wc.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør. Ventilasjon er ivarett, men visir til punkt vegger bad 1. etg: anbefaler å flytte mekanisk avtrekksvifte vekk fra våtsone/dusjsone så ikke elektronikk eksponeres for fritt vann.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk i dusj.

Bad/vaskerom tilhører hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar. Badstue. WC.

Servant med skuffer.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.

Bad leilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfy og platetopp. Oppvaskkum.

Mekanisk avtrekksvifte. Fuktsøk gulv ok.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrade.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Varierende alder på avtrekk.

Ny vannpumpe.

Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.

2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet:

Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.

Varmepumpe i stue 2017.

## Beskrivelse av eiendommen

Downlights i enkle rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert ihht produktangivelsen, ihht elektriker.

Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befaring, og at antalle kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringskap.

Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i 1.etasje og i kjeller.

Alt elanlegg er nytt i 2018, opplyst av eier.

Noe skjult og noe åpent elanlegg.

Eier gir tilleggsopplysning pr 21.11.23:Vifte på badet rom oppe er satt inn av elektriker som ikke er tilknyttet firma. Han opplyser at han vil legge denne informasjonen inn i nytt egenerklæringsskjema som eiendomsmegler skal vedlegge prospektet.

Det er brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslerer montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er det ukjent om foreligger og det er evt ukjent alder.

Yttervegger i kjeller er utført.

Det ble foretatt hulltaking med fuktøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.

Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

Forstøtningsmurer er av betong mot gårdsplass. Bed i overkant.

Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong.

Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning

Septiktanker er fra 2021. Spredegrøfter.

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er ombygget.

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Eier opplyser:

Lovligheter byggetegning- ferdigattest for ombygging av kjeller til rom for varig opphold finnes.

Byggesak er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten, evt kjøper må selv undersøke dette.

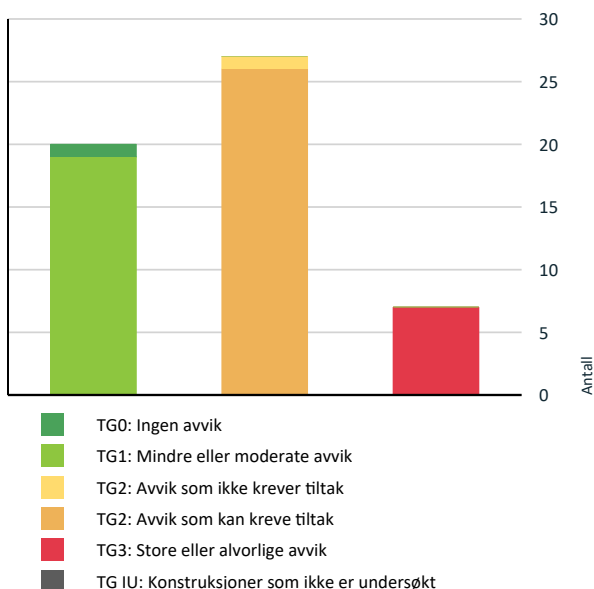
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

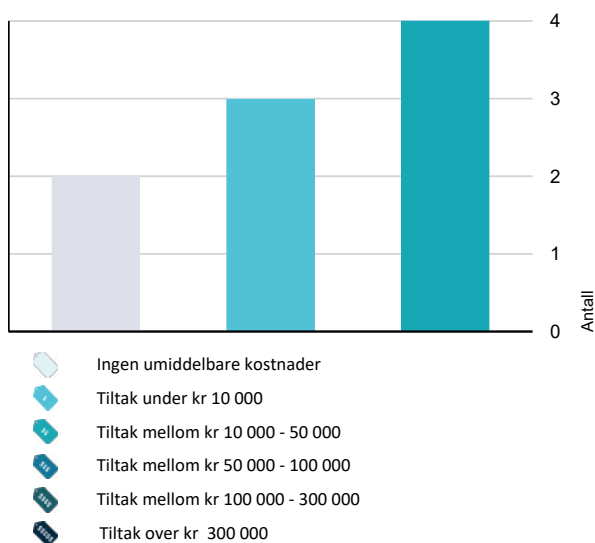
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er befart og vurdert utifra slik den er representert på befaringstidspunktet, og den bruk byggene har ved befaring.

Det forutsettes at opplysninger gitt takstmann under befaring er korrekte. Rekvirent forplikter seg til å gi tilbakemelding til takstmann dersom opplysninger som fremkommer av rapporten skulle vise seg å være feil eller misvisende på noen måte.

Takstmannens rolle: Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på Norsk takst. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstmann har ikke sett på ferdiggattester, byggetegninger, byggetillatelser mm med mindre dette er kommentert.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft. Dersom dette ikke er tilgjengelig ved befaring kan en konsekvens være at bygningsdeler ikke kan inspiseres eller vurderes helt eller delvis.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adkomst for takstmann til tak og loft.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

## Oppsummering av avvik

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1963

### Kommentar

Opplyst i Eiendomsverdi

### Anvendelse

Bolig

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Eier opplyser at mye er pusset opp i perioden 2017-2018, blant annet nytt kjøkken, ny vedovn, mange nye overflater innvendig, ny varmepumpe stue.
2016	Modernisering	Utskiftning av noen vinduer og terrassedører/ytterdør.
	Modernisering/o mbygging	Ombygging kjeller, nytt elektrisk anlegg, ny varmtvannsbereder, nytt røropplegg til bad og kjøkken, nye ytterdører.
2021	Modernisering	Ny takteking i 2018 over hoveddel. Nytt undertak og takteking i 2021 over stue skråisolert tak ifm taklekkasje.
2018	Tilbygg	Nytt bad kjeller utleieleilighet og til hovedenhet
2016	Tilbygg	Nytt bad 1. etasje

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av metallplater. Eier opplyser at takteking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en taklekkasje. Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Alder på takteking er ukjent.

Alder takteking 2018 og 2021.  
TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adgang til tak.

Takteking er også undersøkt innvendig i rom med skråtak.

Takteking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Takteking er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje i himling i etasjen under/inspisert område av loft ved befaringsstidspunktet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Misfarget undertak.

Lysspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og tiltak. Foretok stikkprøvetakning med fuktøk ved befaring og det var ikke fuktutslag ved befaringsstidspunktet. Det kan likevel ikke utelukkes risiko for fuktutslag ved en senere anledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lokal utbedring. Tette evt spalte ved pipe/møne.



# Tilstandsrapport



**TG 2** Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)  
Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringstidspunktet.

Vannbrett med metallbeslag.  
Vindskier i tre.

Takstige i metall.  
Nedløp, takrenner og beslag i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Utvendige beslag er også undersøkt fra luke i gavel. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Utvendige beslag er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje innvendig i himling i etasjen under/inspiserbart område av loft ved befaringstidspunktet.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.  
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser:  
Alle taknedløp er ført til skråning eller til overvannskum, som igjen leder til nedenforliggende skråning

#### Vurdering av avvik:

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

Slitasje/sprekkdannelse og elde på vindski.  
Metallbeslag under vannbrett dekker ikke hele kledningen under vinduet.

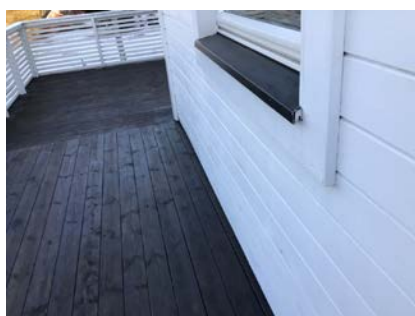
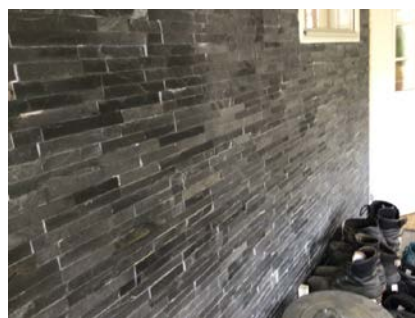
Litt løst taknedløp stedvis.

Malingssøl på beslag.

Lyspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og tiltak. Foretok stikkprøvetakning med fuktstikk ved befaring og det var ikke fuktutslag ved befaringstidspunktet. Det kan likevel ikke utelukkes risiko for fuktutslag ved en senere anledning.

# Tilstandsrapport

Lokal utbedring.  
Tette evt spalte ved pipe/møne.



Skjev yttervegg

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.  
Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindsperre.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe malingslitte utvendige trekonstruksjoner/omramming dør.  
Ytterveggen har skjevheter, observert fra terrasse. Det er ikke mulig å se årsaken til dette, da veggen er en lukket konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Anbefaler nærmere undersøkelser av yttervegg.

Eventuelle funn til årsak kan få en økonomisk konsekvens.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport

Kaldt loft over hoveddel. Lufting i gavl.  
Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.

Adkomst til loft via lofts Luke utvendig på gavel.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjon/loft er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Takkonstruksjon/loft er også undersøkt fra luke i gavl. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

Takkonstruksjon/loft er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Takkonstruksjon/loft er vurdert utifra alder og materiale, samt at det ikke kunne observeres noen aktiv lekkasje innvendig i himling i etasjen under loft/inspiserbart område i loft ved befaringsstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt ut i raftet i loftet. Det er ikke en anbefalt løsning.

Ingen lufting i raft.  
Det er ingen fuktsperre i etasjeskillet.

Misfarget undertak: det kan skyldes svikt i dampsperre og/eller dårlig ventilering.

Skråisolert tak er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon med relativt hyppig skadefrekvens.  
Det er ingen lufting synlig i raftet.

Rennemerker på pipe innvendig og mot undertak. Det ble foretatt fuktøk mot tak i loft uten fuktutslag.  
Lysspalte mot pipe innvendig: anbefaler nærmere undersøkelser og utbedring/tetting  
Skråisolert tak er en gjenbygget konstruksjon som ikke kan vurderes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting /ventilering i nedre del av konstruksjonen må forbedres.  
Anbefaler nærmere undersøkelser når det er etablert sikker adkomst til tak.  
Tette alle lysåpninger i tak.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører - ytterdør

Bygningen har malte hovedytterdører med 2 lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker på dørblad og dørlist.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokal utbedring.



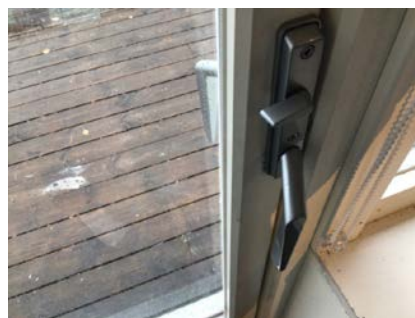
## TG 1 Dører

Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Katteluke



Litt tungt håndtak

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.  
Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

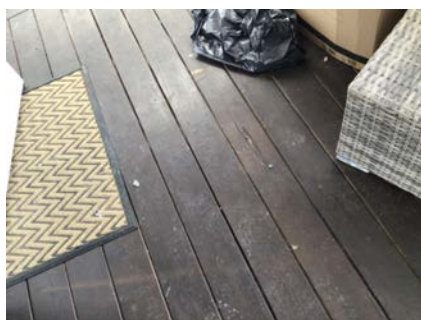
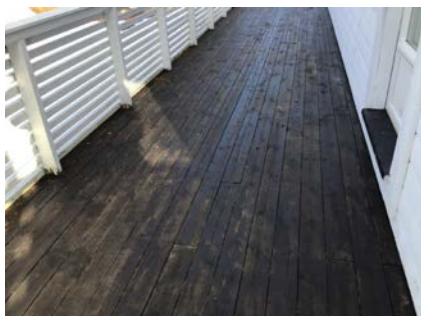
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på maling på rekkverk.  
Noe bruksmerker på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
    - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/vedlikehold overflater.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

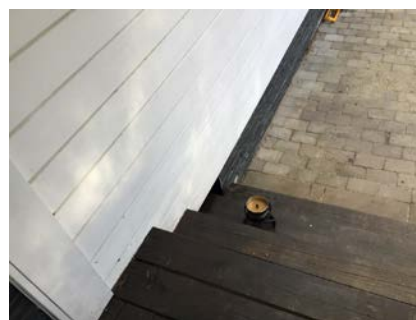
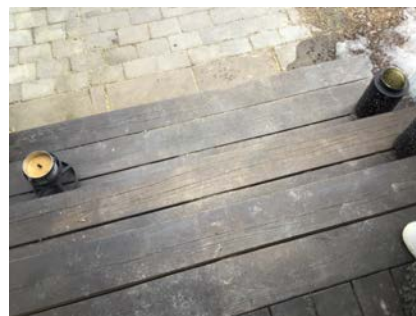
Det mangler håndløper.  
Overflateslitasje trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre utvendige forhold

Garasjeport i tre. Ikke tilstandsvurdert.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater renoverert i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

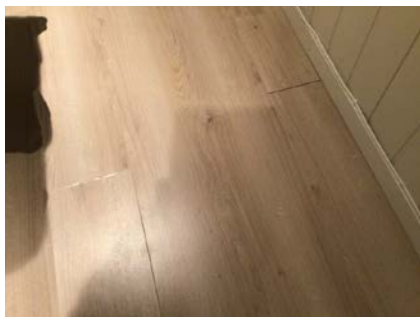
Noe glippe/svelling mellom gulvbord stedvis i kjeller og 1. etg. Noen bruksmerker stedvis. Mangler stedvis listverk.  
Fuktskjolde i himlingsplate ved pipe i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje. Det er foretatt stikk-kontroller på etasjeskiller nivåforskjeller. Det kan derfor være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen pga vanskelig tilkomst/møbler e.l. Det tas forbehold om dette.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er tatt stikk-prøver flere retninger i stue, soverom, gang 1. etasje og i underetasje gang/trapperom og stue i flere retninger.

Avvik målt i stue 1. etasje: 2,5 cm avvik på stue på tvers/diagonalt fra ved pipe og gjennom rommet.

Noe knirk i gulv.

Det er høydeforskjeller i gulv i kjeller.

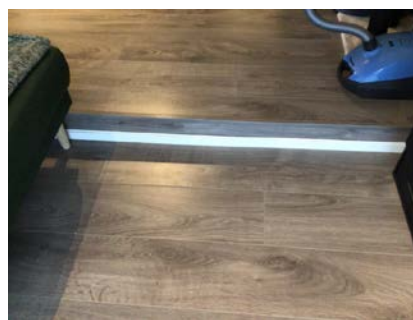
### Konsekvens/tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Eventuelle utbedringer vil få en kostnadmessig konsekvens.



Nivåforskjell i stue

## TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eier opplyser at det er utført radonmålinger i en periode på en uke.

Resultatet på denne målingen var under 200 bqrl. Men en lengre måling på vinterstid kan vise andre resultater.

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst".

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelle tiltak mot radon dersom boligen har måleverdier over anbefalt nivå. Høye radonverdier kan gi helseutfordringer.

Eventuelle tiltak vil få en kostnadmessig konsekvens.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue.

Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.

Feieluke plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

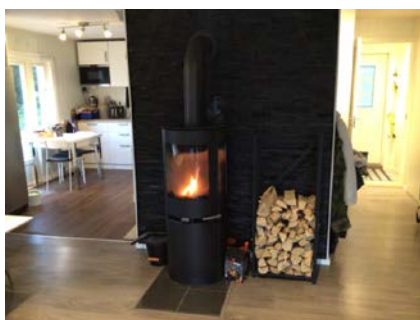
## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Brannsikker plate er for liten under ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

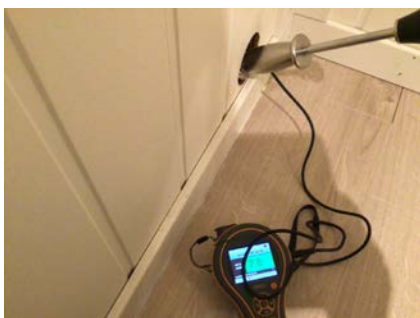
Etablere større ubrennbar plate under ildsted.



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Malt håndløper.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noen bruksmerker trinn, sprekker i trinn. Skrå trinn stedvis. Høydeavvik nederste trinn.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring/overflatebehandling.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er lagt helt ned i gulvet.

Noe misfarging på baderomsplater.

Fuktutslag ved fuktøk mot veggplate i dusjsonen. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

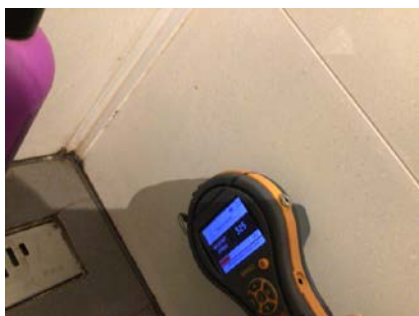
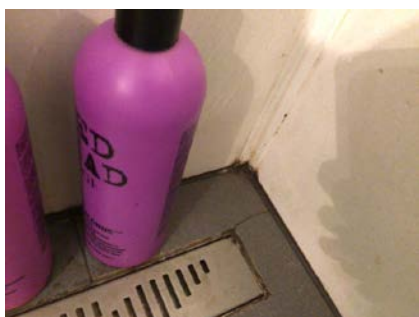
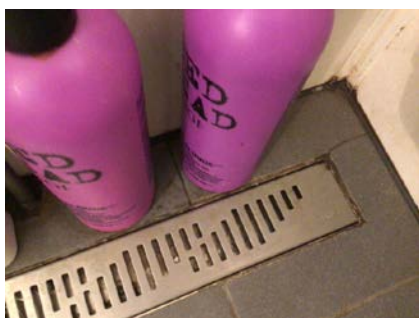
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Dette kan føre til fukt og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefaler utskiftning. Kostnad kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Sprekk gulvflis.

Svakt forhøyet fuktutslag ved fuktsøk gulv. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

Mekanisk avtrekksvifte er montert på vegg inne i dusjsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det kan oppstå vannlekkasje i tilleggende rom dersom det oppstår en vannlekkasje i badet, ettersom fall ikke er ivaretatt.

Anbefaler lokal utbedring.

Anbefaler nærmere undersøkelser.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig. Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite/ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgraden baseres på at det er opplyst at baderommet er utført med membran. Ved manglende membran ville TG vært TG3.

#### Konsekvens/tiltak

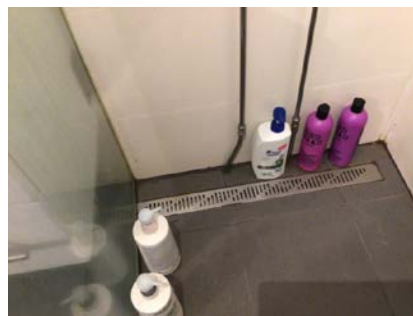
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Anbefaler at eier fremlegger dokumentasjon på utførelsen eller at det foretas nærmere undersøkelser.

Dersom våtrommet er etablert uten membran må det påregnes utskiftning av fliser og etablere membran. Manglende membran fører til fuktopptrekk og fukt/råteskader i tilliggende konstruksjoner.

Eventuell utbedring av membran og følgelig fliser m.m. vil evt få en kostnadsmessig konsekvens utover det som allerede er kostnadsestimert.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil. Dusjnise med glassvegg. wc.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen flekker å glassvegg.

Noen bruksmerker på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

valgfritt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør. Ventilasjon er ivarett, men visir til punkt vegger bad 1. etg: anbefaler å flytte mekanisk avtrekksvifte vekk fra våtsone/dusjsone så ikke elektronikk eksponeres for fritt vann.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk i dusj.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

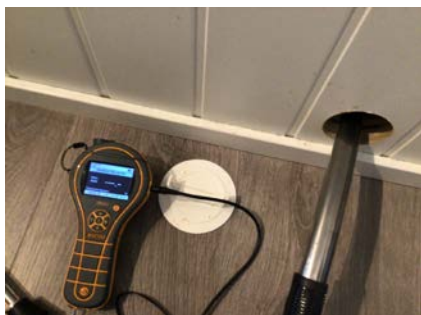
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

kostnadsestimert under vegger og beskrevet under overflater vegger. Det kan ikke utelukkes eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjoner. Veggene er en lukket konstruksjon, og dette kan evt ikke avdekkes før en utskifting av eksisterende våtromsplater. Eventuelle skader kan få en kostnadmessig konsekvens.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

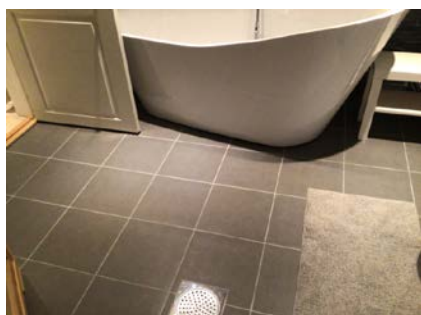
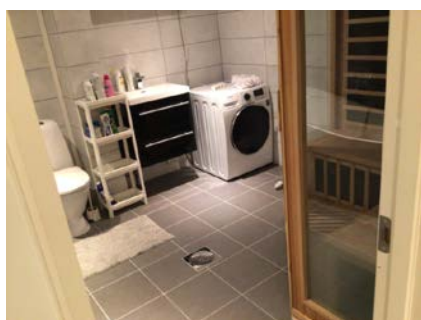


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018      Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

## 1 TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

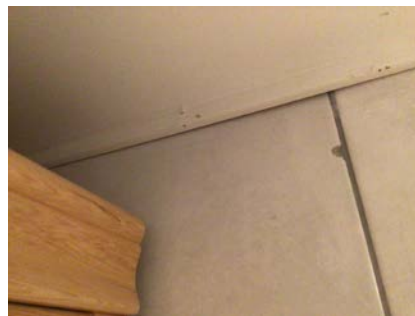
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Hakk i veggflis.  
Spalte opp mot himling i våtsone medfører at membran i våtsone ikke er tett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokal utbedring.  
Utettheter i membran/tettesjikt i våtsone kan føre til lekkasjer i tiliggende konstruksjoner.  
Tettesjikt må etableres for hele våtsonen.  
Kostnad kan overstige kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til 1,1cm fra dør til sluk.  
Fuktutslag ved fuktøk på gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det kan oppstå vannskader i tilstøtende rom ved en evt vannlekkasje ettersom kravet til fall ikke er ivaretatt.  
Utbedring vil få en kostnadmessig konsekvens.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.  
Utett vegg ved våtsone mot tak. .

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at eier fremlegger dokumentasjon på utførelsen eller at det foretas nærmere undersøkelser.

Dersom våtrommet er etablert uten membran må det påregnes utskiftning av fliser og etablere membran. Manglende membran fører til fuktopptrekk og fukt/råteskader i tilleggende konstruksjoner.  
Eventuell utbedring av membran og følgelig fliser m.m. vil evt få en kostnadmessig konsekvens utover det som allerede er kostnadsestimert.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar. Badstue. WC. Servant med skuffer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til 0,9 cm fra dør til sluk.

Svakt forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på gulv.

Spalte mellom gulv og dørkarm.

#### Konsekvens/tiltak

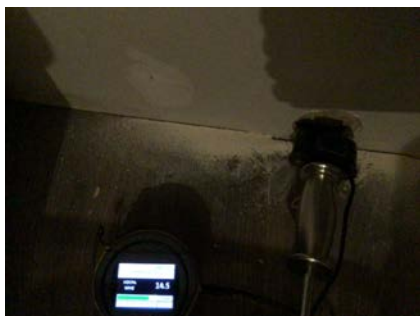
- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dusjkabinett er allerede installert.

Det kan oppstå vannskader i tilstøtende rom ved en evt vannlekkasje ettersom kravet til fall ikke er ivaretatt.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

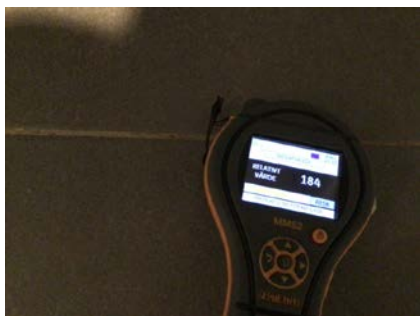
### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at eier fremlegger dokumentasjon på utførelsen eller at det foretas nærmere undersøkelser.

Dersom våtrommet er etablert uten membran må det påregnes utskiftning av fliser og etablere membran. Manglende membran fører til fuktopptrekk og fukt/råteskader i tiliggende konstruksjoner. Eventuell utbedring av membran og følgelig fliser m.m. vil evt få en kostnadsmessig konsekvens.



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

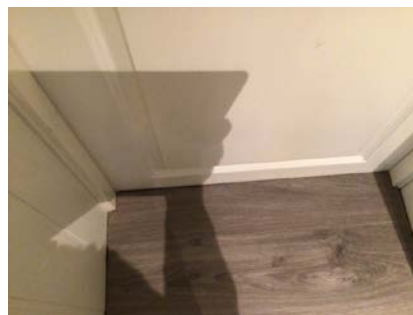
Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

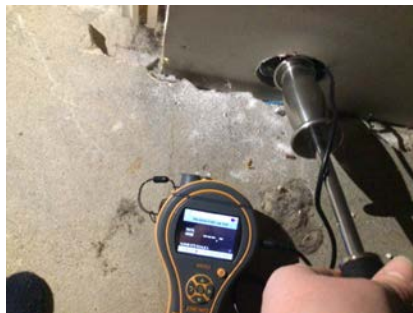
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrade.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

Bruksmerker og slitasje på benk og fronter.

## Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lokal utbedring.



## 1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Oppvaskkum. Mekanisk avtrekksvifte. Fuksøk gulv ok.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Skruehull på en front.

Flekk på skrog.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lokal utbedring.

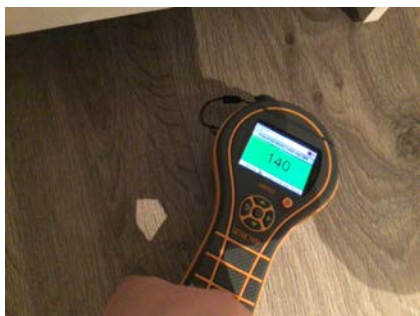


Skuer går gjennom fronter





# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder eldre vannrør.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Gjelder eldre avløpsrør.

Gjelder eldre avløpsrør.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Varierende alder på avtrekk.

Årstall: 1963      Kilde: Eier

### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Ny vannpumpe.

Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.



### ! TG 2 Varmtvannstank

2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet:  
Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.

Årstall: 2002      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sluk er ikke ferdig installert i rommet.

VV-bereder fra 2002 er eldre enn 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Etablere/ferdigstille sluk i rommet.



### ! TG 1 Andre installasjoner - varmepumpe

Varmepumpe i kjellerleilighet. Ukjent alder. Eier opplyser at den fungerer som den skal.

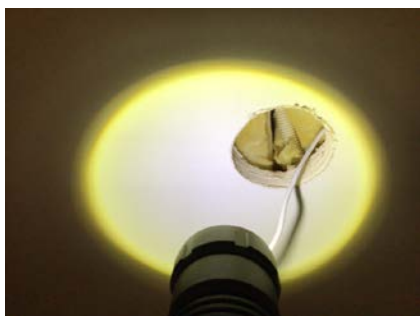
# Tilstandsrapport



## TO 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue 2017.  
Downlights i eneklte rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert ihht produktangivelsen, ihht elektriker.

Årstall: 2017      Kilde: Eier



## TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befaring, og at antallet kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringsskap. Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i 1.etasje og i kjeller.  
Alt elanlegg er nytt i 2018, opplyst av eier.  
Noe skjult og noe åpnet elanlegg.

Eier gir tilleggsopplysning pr 21.11.23:Vifte på badet rom oppe er satt inn av elektriker som ikke er tilknyttet firma. Han opplyser at han vil legge denne informasjonen inn i nytt egenerklæringskjema som eiendomsmegler skal vedlegge prospektet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

## Generell kommentar

Innholdsfortegnelsen stemmer i sikringskap kjeller, opplyst av eier. Han har den på mail. Ok i 1. etasje.

Det elektriske anlegg ble totalutsiftet, opplyst av eier, i 2018.

Det er alltid anbefalt med en elkontroll hvert 5. år så dette anbefales utført, på generelt grunnlag.

Det er opplyst at det er samsvarserklæringer på alle elarbeider.



Downlights



Kjeller mangler kursfortegnelse



## Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav



1. etasje

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er det ukjent om foreligger og det er evt ukjent alder.

Yttervegger i kjeller er utforet.

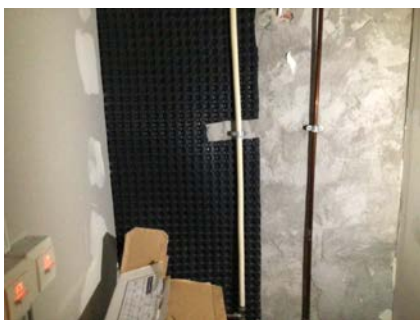
Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktutslag ved fuktsøk mot gulv i teknisk rom.

Vertikal sprekk på betongvegg/mur. Eier opplyser at den har vært slik siden 80-tallet.

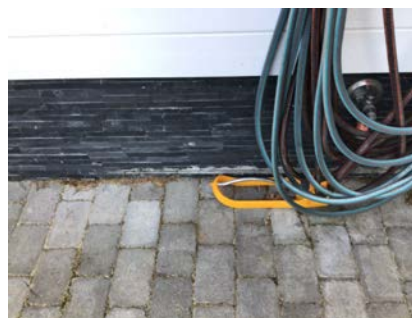
Grønske på mur.

Avflasset maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette skyldes kapillært opslug pga manglende fuktsperre i gulv ved byggeår.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot gårdsplass. Bed i overkant. Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Etablere gjerde/sikring.

Kostnad kan overskride kostnadsestimat, det avhenger av valgt løsning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sokkelbolig, ligger i skrånende terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Septiktank

Septiktanker er fra 2021. Spredegrøfter.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

## Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen

## TG 1 Andre tomteforhold

Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1963

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ca alder

**Beskrivelse**

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Uisolert. Saltak i trekonstruksjoner. Takteking i metallplater. Ytterdører i tre. Vindu. Takrenne i metall.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

**Beskrivelse**

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Takteking i metallplater. Ytterdører i tre. Stående kledning.. Takbjelker i trekonstruksjoner. Jord og tregulv. Takrenner i metall.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m<sup>2</sup>/167 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Kjøkken, Gang, Entré, 2 Bad, 5 Soverom, Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Kott, Garasje, Kryperom

*Andre bygg:* Uthus

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 300 000

### Konklusjon markedsverdi

**3 300 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Melåsmovegen 74 ,2415 HERADSBYGD 119 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	29-08-2024	3 900 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>36 134</b>
2 Kvithammarvegen 140 ,2415 HERADSBYGD 132 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	20-03-2024	2 850 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>21 970</b>
3 Furuknappen 218 ,2415 HERADSBYGD 119 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	17-01-2019	2 750 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>21 849</b>
4 Tassåsvegen 6 ,2415 HERADSBYGD 153 m <sup>2</sup> 1997 4 sov	10-03-2024	2 900 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>19 281</b>
5 Kvithammarvegen 253 ,2415 HERADSBYGD 189 m <sup>2</sup> 1984 3 sov		3 150 000				<b>16 667</b>
6 Nøtåsvegen 243 ,2415 HERADSBYGD 224 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	16-10-2024	3 400 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>14 509</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Normale gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader bolig per år.	Kr.	25 000
Variable kostnader som kommunale avgifter, strøm m.v.er ikke opplyst, da disse varierer utifra bruk.	Kr.	0
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 760 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	135
Underetasje	67	20		87	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>167</b>	<b>20</b>			<b>135</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken /stue, Gang, Entré, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Underetasje	Bad/vaskerom tilhører hoveddel, Soverom 1, Teknisk rom, Kott, Soverom 2, Kjøkken /stue, Bad leilighet	Garasje	
Loft		Uinnredet kaldtloft	

### Kommentar

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Carport på 50 m<sup>2</sup> under terrasse er ikke medtatt i boligens arealoppsett.

Takhøyde kjeller: 2 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Boligen er ombygget.

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Eier opplyser:

Lovligheter byggetegning- ferdigattest for ombygging av kjeller til rom for varig opphold finnes.

Byggesak er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten, evt kjøper må selv undersøke dette.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke branncelleinndelt mellom boenhetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt over moderniseringer og ombygging.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vanskelig rømning fra rom tilhørende hovedenhet i kjeller: Rømning under terrasse, liten åpning ut. Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstillere kravet til dagslysflate.

## Uthus

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	164	23
Uthus	0	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Hans Jacob Skaar	Kunde
20.3.2025	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Siri Borge Thøgersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	39	88		0	1684 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Lussberget 20

### Hjemmelshaver

Hans Jacob F.Skaar  
Siri Karine Borge Thøgersen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i et område med spredt småhusbebyggelse og LNF i Heradsbygd. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder. Elverum er nærmeste by med kommunens sentrumsfunksjoner.

### Adkomstvei

Adkomst til tomtegrense fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Privat vanntilførsel.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel  
Endelig vedtatt arealplan  
NASJONAL AREALPLANID:3420\_KPL 2011-2022  
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:0427\_KPL 2011-2022  
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel  
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst  
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985  
IKRAFTTREDELSESDATO:  
22.06.2011

### Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, belegningsstein, grus og beplantning.  
Uthus med boder.  
Biloppstillingsplasser på gårds plass.  
Biloppstillingsplass under terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger om diverse heftelser og grunndata i grunnboken pr 26.03.2025. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å undersøke grunnbok for evt heftelser, servitutter, avtaler og bestemmelser m.m ved hjemmelsovergang. Grunnboksutskrift ligger ikke vedlagt i rapporten.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 646 000	2025	Opplyst av eier.
Formuesverdi	År	Kommentar
391 656	2024	Opplyst av eier.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2020

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				6 508
Kommentar	Opplyst av eier			

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.2025	Ikke vist	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.11.2023	
2	05.11.2023	
3	05.11.2023	
4	26.11.2023	
5	20.03.2025	
6	20.03.2025	
7	20.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT1800>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211230486	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Siri Karine Borge Thøgersen	Hans Jacob Faye Skaar
<b>Gateadresse</b>	
Lussberget 20	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HERADSBYGD	2415
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1242704

Document reference: 1211230486

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis på bad.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Annet arbeid enn rørarbeid er utført av forrige eier. Vifte på bad oppe er satt in av elektriker, som ikke er tilknyttet firma
- Arbeid utført av  Elverum rørservice
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Kan ikke dokumenteres, pga manglende dokumentasjon fra forrige eier. Forrige eier oppgir å ha brukt Mira 4400 Multicoat smøremembran på alle bad.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Ferdigattest foreligger med de feilene som er.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  2021. Spredegrøfter tetthet seg. Da ble hele septikanlegget rehabilitert, dimensjonert for 2 boenheter.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Rørspyling utført av Norva24 ifm legging av nytt anlegg. Selve anlegget ble lagt av meg og maskinfører iht beskrivelser fra produsent og geolog. Har fungert uten problemer siden da. Elverum blikkenslagerverksted monterte ny luftehatt på tak.
- Arbeid utført av  Norva24 og elverum blikkenslagerverksted
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Fuktinnsig i nordøstre hjørne i trapperom, kjeller i 2021. Ble da gravd opp og lagt ny drenering på hjørnet. Drensrør leder ut i skråning via drenskum i hage. Innvendig ble kledning og gulv skiftet.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Utettheter i tak mellom saltak og påbygg i 2021. Det ble lagt nytt undertak, lagt ny dampspærre, ny isolasjon og nye himlingsplater, i tillegg ble det montert store ventiler i gavli for å forsørge god lufting. Arbeid utført av Tor Inge Torkildsen AS
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Sprekk i mur ved garasje. Forrige eiere opplyser at det har vært slik siden 1980-tallet.
- 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  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Elmontasje elverum har lagt alt nytt i overetasje. Elverum elektro har lagt alt nytt i underetasje. Vifte på bad oppe er montert av elektriker, som ikke er tilknyttet firma. Alt av elektrisk anlegg i huset er nytt.
- Arbeid utført av  Elverum elektro og elmontasje elverum

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 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   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

- 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: 1211230486

## 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: 1211230486

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Karine Borge Thøgersen	f602d4061d28c6b8b4f79a1 c2c1605e86f73d0a1	27.03.2025 19:01:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

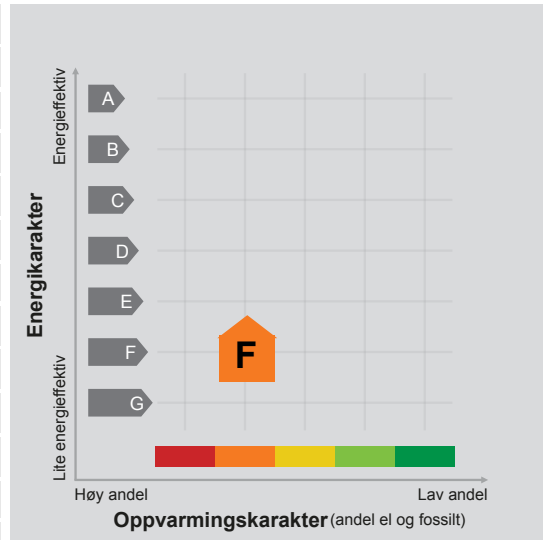
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jacob Faye Skaar	be9648d627005754f1fdd07 6fcbe5467e237aef5	27.03.2025 18:58:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211230486

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Lussberget 20
Postnummer	2415
Sted	HERADSBYGD
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154058389
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a4df7c7d-8f51-401f-9b06-50eed417cab7
Dato	20.11.2023



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

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

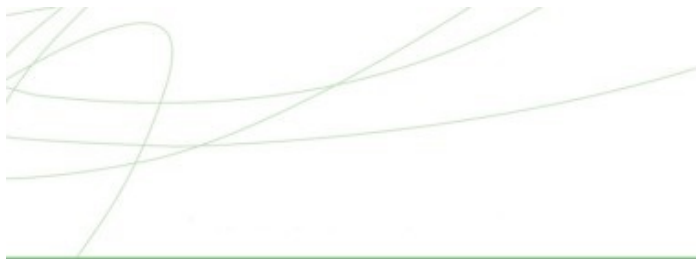
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

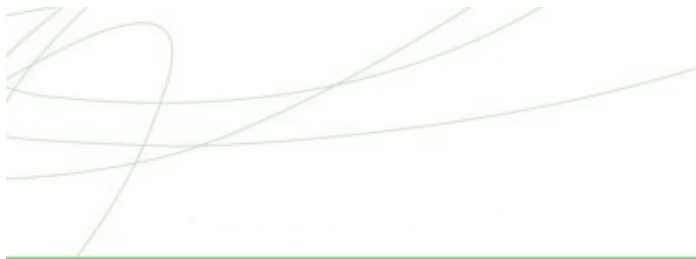
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1963
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	210
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

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

Adresse: Lussberget 20  
Postnummer: 2415  
Sted: HERADSBYGD  
Kommune: Elverum  
Bolignummer: H0101  
Dato: 20.11.2023 7:15:22  
Energimerkenummer: a4df7c7d-8f51-401f-9b06-50eed417cab7

Kommunennummer: 3420  
Gårdsnummer: 39  
Bruksnummer: 88  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 154058389

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 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: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen**

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

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

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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.

# Lussberget 20

Nabolaget Heradsbygd - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hogstad Linje 826	5 min 0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	15 min 12.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

## Skoler

Lillemoen skole (1-7 kl.) 155 elever, 14 klasser	5 min 4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	15 min 12.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	14 min 11 km
Terningen Arena	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

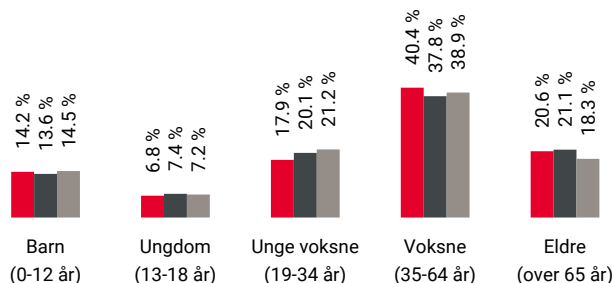
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heradsbygd	1 078	520
Elverum kommune	21 435	10 982
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hagen barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 6.1 km
Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 9.1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	12 min 10.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	10 min 9.1 km
Kiwi Hanstad PostNord	11 min 9.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



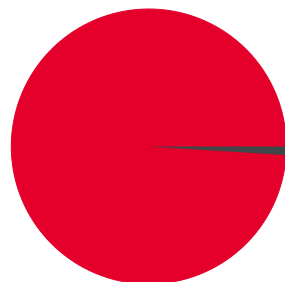
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

	Lillemoen skole	5 min
	Aktivitetshall, ballspill	3.9 km
	Melåsberget samfunnhus	6 min
	Aktivitetshall	4.3 km
	Family Sports Club Elverum	15 min
	Sprek365 Elverum	15 min

## Boligmasse

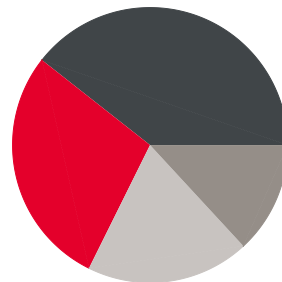


■ 99% enebolig  
■ 1% annet

## Varer/Tjenester

	Kremmertorget Kjøpesenter	13 min
	Boots apotek Kremmertorget	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

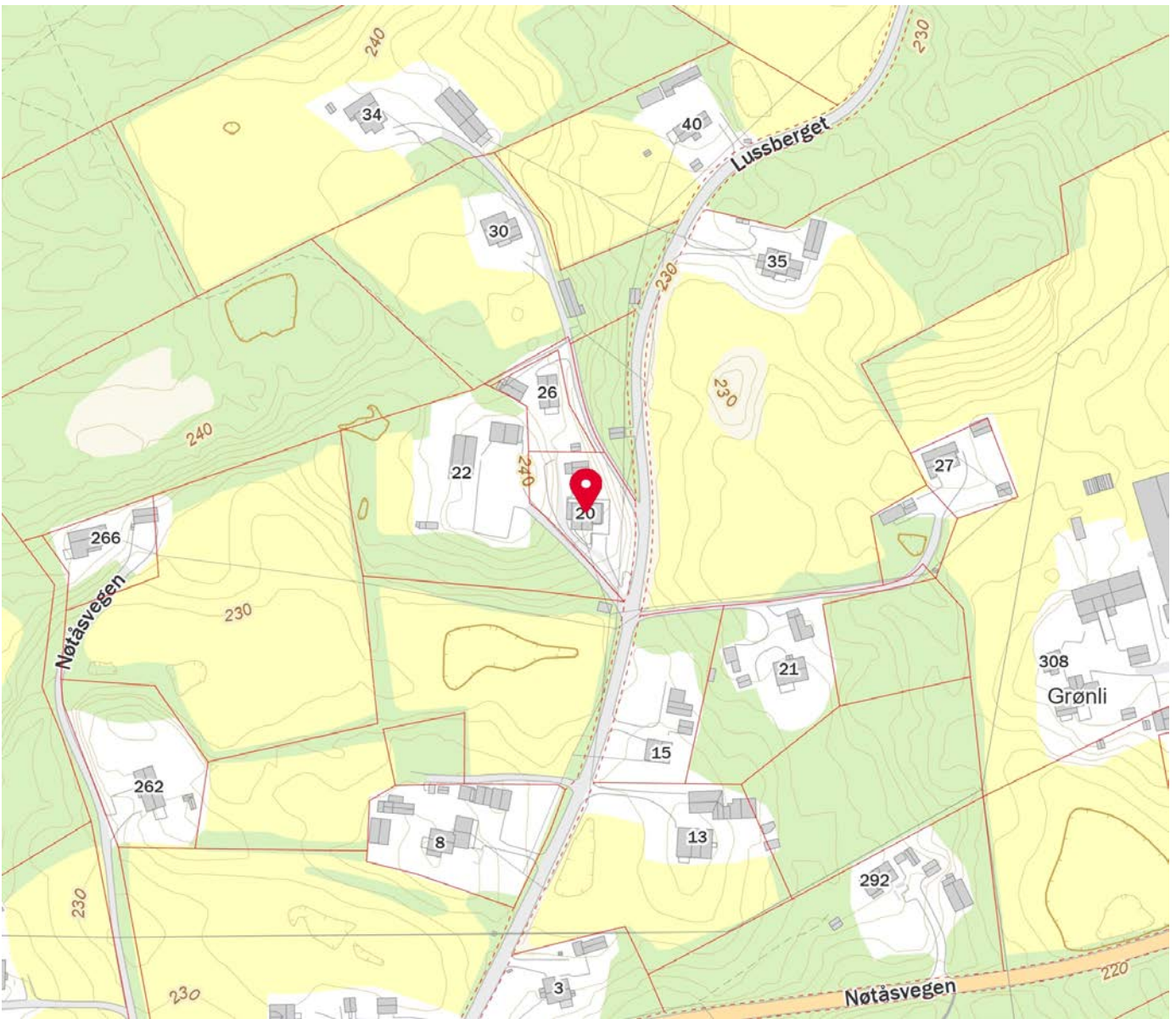
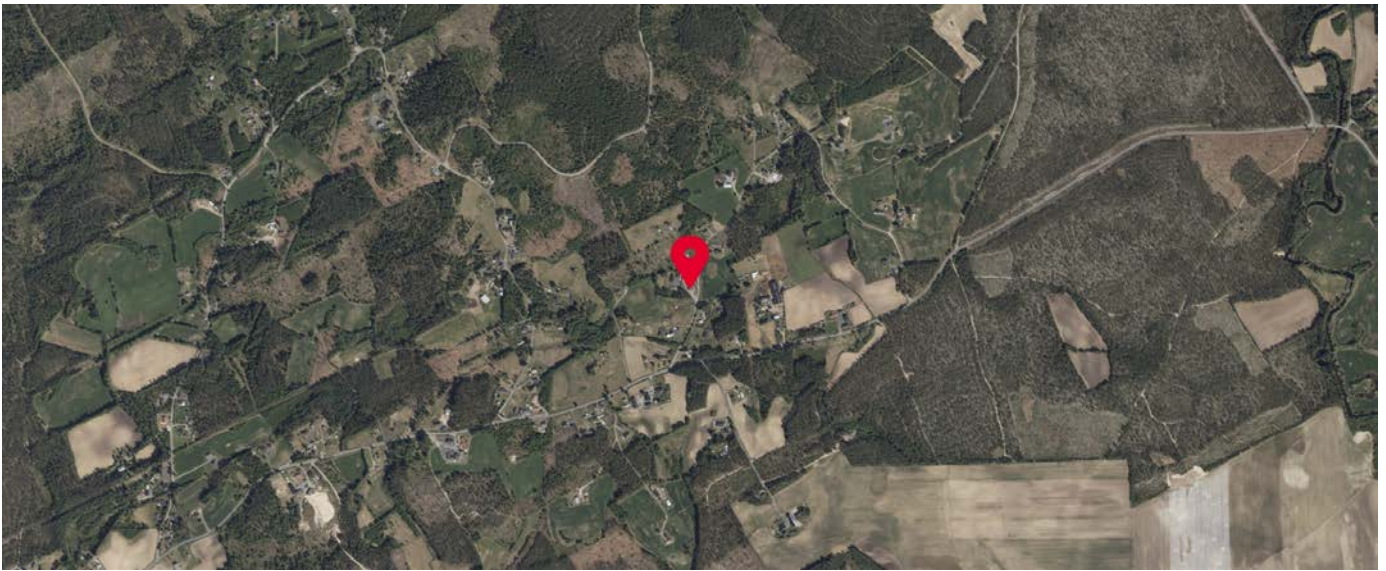
45%

■ Heradsbygd  
■ Elverum kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lussberget 20  
2415 HERADSBYGD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre