

# Egenerklæring

Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM

06 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Rolsdorps veg 11

### Postadresse

Rolsdorps veg 11

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtagelse august 2010.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7258346

## Informasjon om selger

Selger

Østerhagen, Anita

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Vannskade fra toalett i 2.etg. grunnet lekkasje fra rørkobling til wc. Litt vann hadde fulgt avløpsrør ned til kjeller. Lokal fuktskade i gulv rundt toalett.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til overstående beskrevet vannskade. Forsikringssak. Frøiland bygg skade as utbedret skaden på oppdrag fra Tryg forsikring. Toalett ble erstattet med nytt. Gulvbelegg fjernet, og deler av tregulv. Fuktskadet treverk ble byttet, skadeområdet ble soppbehandlet forebyggende, og nytt gulv + gulvbelegg ble lagt etter tørking. Vegg bak hylle i 1.etg ble også åpnet for å sjekke eventuelle skader. Ingen skade funnet her, vannet antas å ha fulgt avløpsrør. Servant ble også byttet for eiers egen regning samtidig. Rørleggerarbeid tilknyttet overstående ble utført av Elverum Rørservice as v/Arne Hagen.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøiland Bygg Skade as, Elverum Rørservice as

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Se beskrivelse under kjeller/drenering.

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2024

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?





☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeidet ble gjort ved egeninnsats, under veiledning og hjelp fra familie med tømrer- og blikkenslagerutdanning: Deler av panel på yttervegg ble byttet sommer 2024. Utvendig panel ble skråskåret nederst på veggen for å lage dryppkant. Impregnerert vannbrett + blekkbeslag påsatt oppunder panel, og nytt liggende panel lagt under vannbrett. Rekkverk på balkong i 2.etg ble byttet. Vindskier og vannbord ble byttet der det var behov. Nye blekkbeslag på vindskier. Hele bygget ble malt. Bildedokumentasjon av arbeidet kan fremlegges.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeidet ble gjort ved egeninnsats, under veiledning og hjelp fra familie med tømrer- og murerbakgrunn: Ny mur rundt trapp til kjellerinngang ble bygget. Nytt tak/overbygg og ny trapp ned til kjellerdør etablert. Nytt rekkverk på veranda.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats: Dreneringsrør lagt i bakken fra taknedløp ved kjellertrapp og ut til kum i grøft mellom hus og gate. Varmekabel lagt i røret for å forhindre frysing.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats: Nytt impregnerert stakittgjerde knyttet til nordsiden av huset/hagen.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats: Gulv på overbygget veranda malt.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2021

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært



4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilbygg: Carport. Utført med egeninnsats under veiledning og hjelp fra tømrer utdannet familie. Ferdigattest foreligger.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2019

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilbygg: Hundehus/bod i hagen. Utført med egeninnsats.

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2016

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjellerinngang. Innsatt dør for å forenklet tilgang til kjeller. Utført ved egeninnsats under veiledning fra familie med tømrerutdanning. Ble vurdert som ikke søknadspliktig da inngrepet ikke medførte vesentlig fasadeendring. Usikker på årstall.

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒

Ja

☐

Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fuktutslag på kjellervegger/gulv.

Det har ved enkelte tilfeller kommet noe vann inn på kjellergulv i sør-østre hjørne av kjeller. Dette har vært ved ekstremt regnvær eller ekstrem snøsmelting, og har vært i begrenset omfang. Ikke skjedd etter at dreneringsrør ble lagt fra taknedløp på gjeldende hushjørne.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært



- 8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Se tidligere beskrivelse under tak/yttervegg/fasade.

## Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**  
Nedgravt oljetank på forsiden av huset ble sanert og fjernet i 2018.
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
Feilmelding på bergvarmepumpe november 2025. Varmeanlegget fungerte på reservemotor/løsning.  
Røropplegg til radiatorer er av eldre dato, og har noe rust.
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**



2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Motor til bergvarmepumpe byttet november 2025. Utført av Elverum Rørservice as. Faktura (dokumentasjon) ikke mottatt per d. d.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Rørservice as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja      ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2018

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært      ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bergvarmeannlegg installert.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Arne Hagen (nå Elverum Rørservice as). RH brønnboring. Svensgaard installasjon as

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja      ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja      ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Små sprekker i murpuss/maling på pipe ved vedovn i 1.etg.  
Sprekker i grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Begynnende råte nederst på ytterkledning, balkong i 2.etg. og enkelte panelbord. Panel med råteskade ble erstattet sommer 2024 som beskrevet.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 52096071**

# Egenerklæringsskjema

Name

Østerhagen, Anita

Date

2026-02-06

Identification

 **bankID** Østerhagen, Anita



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Østerhagen, Anita

06/02-2026  
17:21:53

BANKID





Adresse

**Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM**

Dato for energimerking

**17.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-260283**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**153966176**

Gårdsnummer

**30**

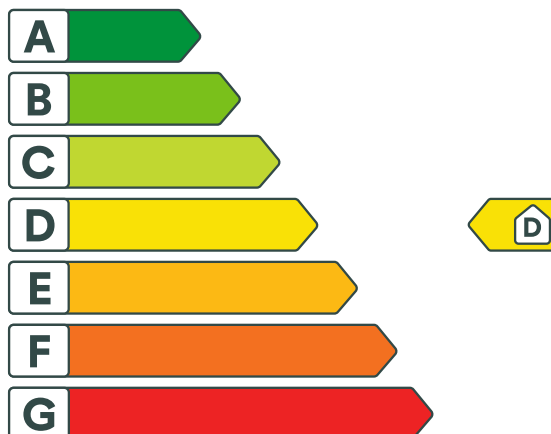
Bruksnummer

**396**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**197,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**121,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**233,29 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**301,39 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**36 468 kWh**



# Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Ja</b>    |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM



## Tiltak

### 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

## **Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## **Tiltak 11: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak 12: 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 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: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak 16: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 23: 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 sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Rolsdorps veg 11

innhold

04

Velkommen til Rolldorpha veg 11

08

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

39

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter





Velkommen til

## Rolsdorps veg 11

Velkommen til Rolsdorps veg 11 - En koselig enebolig med attraktiv beliggenhet på Gaarderløkka. Boligen går over to plan, samt kjeller, og byr på en praktisk og familievennlig planløsning med blant annet tre romslige soverom, bad, ekstra toalettrom og vaskerom. Romslige oppholdsrom med gode lysforhold og fine farge- og materialvalg. I kjeller er det god bodplass og egen utvendig adkomst.

Det er gjort flere innvendige og utvendige oppgraderinger de senere årene, og boligen fremstår som velholdt og innbydende. For en behagelig innnetemperatur året rundt er det installert bergvarmeanlegg, i tillegg til vedovn i spisestuen som bidrar til lun og god atmosfære på kjølige dager. Utvendig finner du inntilbygget carport, frittstående garasje med tilhørende bod, samt hundegård. Eiendommen har en pent opparbeidet, skjermet og solrik hage med god plass til lek og aktiviteter for barn og firbeinte. Den romslige terrassen med overbygd hagestue gir fine muligheter for hyggelige uteopphold gjennom store deler av året.



Eiendommen ligger sentralt og barnevennlig til på Gaarderløkka, med kort vei til flere barnehager og skoler. Det er også nærhet til flotte friområder i Svartholtet og langs Glomma, samtidig som du har sentrum innen kort avstand.

Velkommen til visning!





## Rolsdorps veg 11

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Prisantydning | 3 750 000            |
| Omkostninger  | 115 000              |
|               |                      |
| Bruksareal    | 235,0 m <sup>2</sup> |
| BRA-I         | 197,0 m <sup>2</sup> |
| BRA-E         | 38,0 m <sup>2</sup>  |
| TBA           | 23,0                 |
| Soverom       | 3                    |
| Eiendomstype  | Enebolig             |
| Eierform      | Selveier             |
| Tomteareal    | 1 238 m <sup>2</sup> |
| Byggeår       | 1960                 |



## Kontakt vår megler



**Alf Johan Rustad**

Eiendomsmegler

+47 977 85 660

[alf@partnerseiendomsmegling.no](mailto:alf@partnerseiendomsmegling.no)

**&RUSTAD  
PARTNERS**  
Lundgaardvegen 8 2408 Elverum

# Velkommen inn!

Boligen har et hyggelig inngangsparti med plass til en liten cafégruppe eller sittebenk.

Innenfor døren møtes du av en praktisk entré/gang med god plass til omklledning, samt oppheng for yttertøy og sko. Fra gangen er det trappeadkomst til både kjeller og 2. etasje, samt videre adkomst til bad, ett av boligens tre soverom og stue.





# Stue

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og fine fargevalg som skaper en trivelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har en egen spisestuedel i praktisk tilknytning til kjøkkenet med plass til langbord- perfekt for familie, venner og større sammenkomster. Stuen har installert vedovn som gir lun varme, og fra rommet er det utgang til en stor, delvis overbygd terrasse.







Koselig  
spisestuedel!





# Kjøkken

Boligen har et hyggelig kjøkken med adkomst fra spisestuen. Her finner du en lys innredning med rillede fronter og laminert benkeplate. Innredningen har godt med skaplass og to overskap med vitrinefronter. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Opplegg for oppvaskmaskin og åpne løsninger for hvitevarer. Ventilator over komfyrplass.

Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy med integrert spiseplass - perfekt for hyggelige frokoster.





# Bad og toalettrom

Baderom i 1. etasje med flislagte gulv- og veggflater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil med integrert belysning, samt toalett og dusjkabinett. Gulv med varmekabler som gir en behagelig temperatur året rundt.

I tillegg finnes et ekstra toalettrom i 2. etasje med vegghengt servant og toalett.





# Soverom

Boligen har totalt tre romslige soverom - ett i 1. etasje og to i 2. etasje - med god plass til møblering og praktisk oppbevaring.

Soverommet i 1. etasje har lysmalte gulv og vegger, god plass til dobbeltseng, samt plassbygde garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

De to øvrige soverommene finner du i 2. etasje. Øvrig areal i 2. etasje består av en romslig gang med gode muligheter for lese krok eller ekstra møblering, og lagringsplass i knevegger.







I 2. etasje har ett av soverommene en koselig sovealkove som gir rommet særpreg og fin plass til møblering.



Sovealkove



Det andre soverommet har også god plass til dobbeltseng og praktisk lagring i knevegger, samt utgang til egen balkong.



# Kjelleretasje

Kjelleretasjen har egen utvendig adkomst og byr på rikelig med bodplass, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her finnes også et eldre vaskerom med opplegg for vaskemaskin og dobbel vaskekum.





# Terrasse og uteområde

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en overbygd veranda på ca. 19 kvm, som gir gode muligheter for hyggelige uteopphold uavhengig av vær.



I tillegg finnes en åpen terrasse i tilknytning til verandaen - perfekt for solrike dager.





Klatreplanter som slynger seg opp langs hagestuen bidrar til en frodig og idyllisk atmosfære.



Hagen er pent opparbeidet med busker, trær og beplantning som gir eiendommen et grønt og harmonisk preg.





# Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre, gang, bad, soverom, stue med utgang til terrasse, spisestue og kjøkken.

2. etasje: Gang, toalettrom og 2 soverom. Ett soverom med utgang til balkong.

Kjeller: Bod med utvendig adkomst, gang, vaskerom og diverse boder.

inntilbygget carport.

Garasje/uthus.

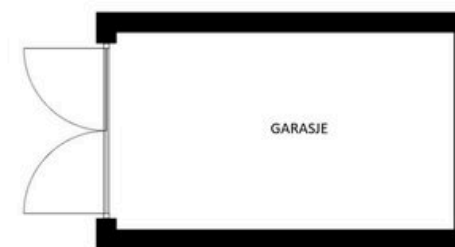
Hundegård/bod.

BRA 235,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 197,0 m<sup>2</sup>

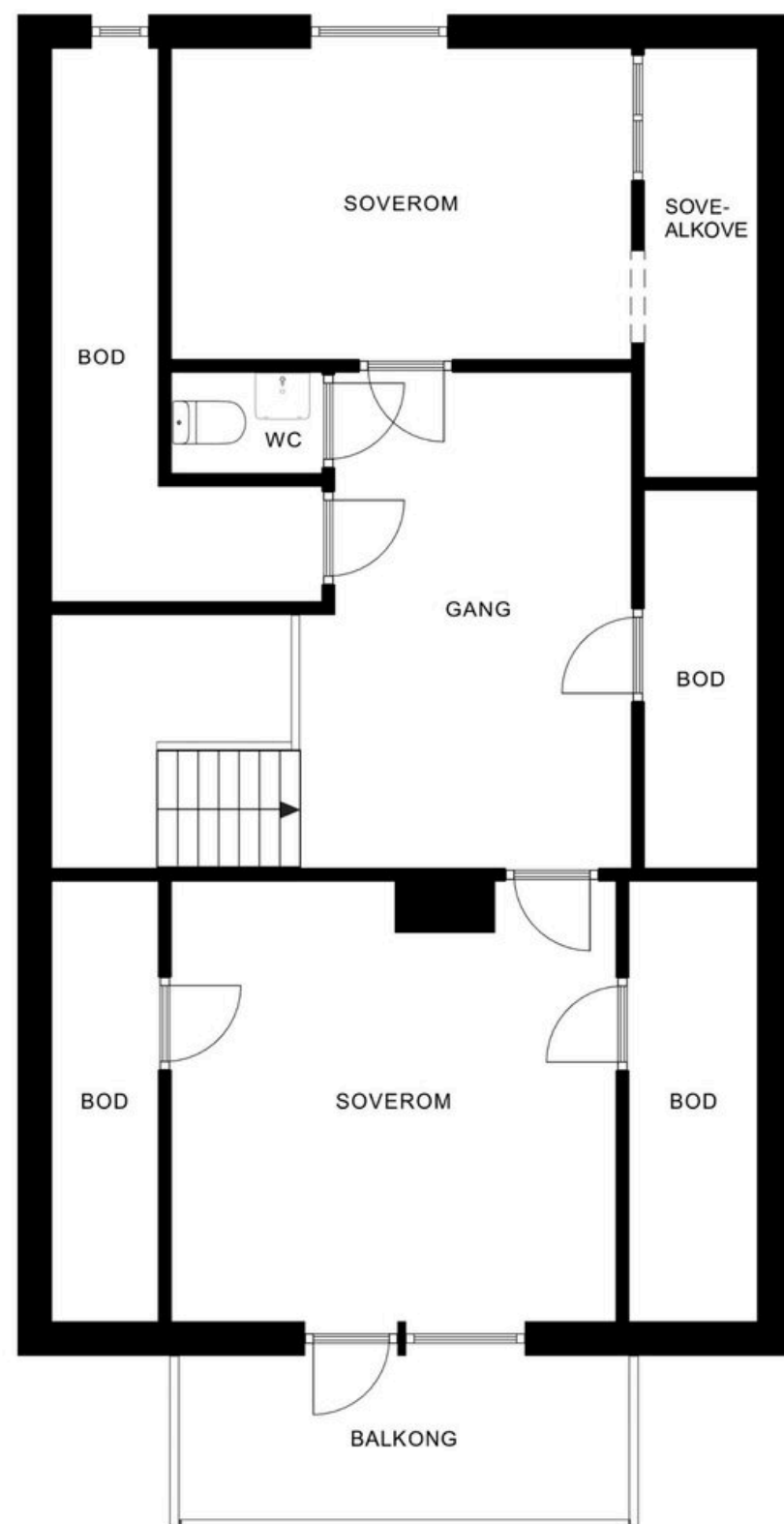
BRA-E 38,0 m<sup>2</sup>

TBA 23,0 m<sup>2</sup>



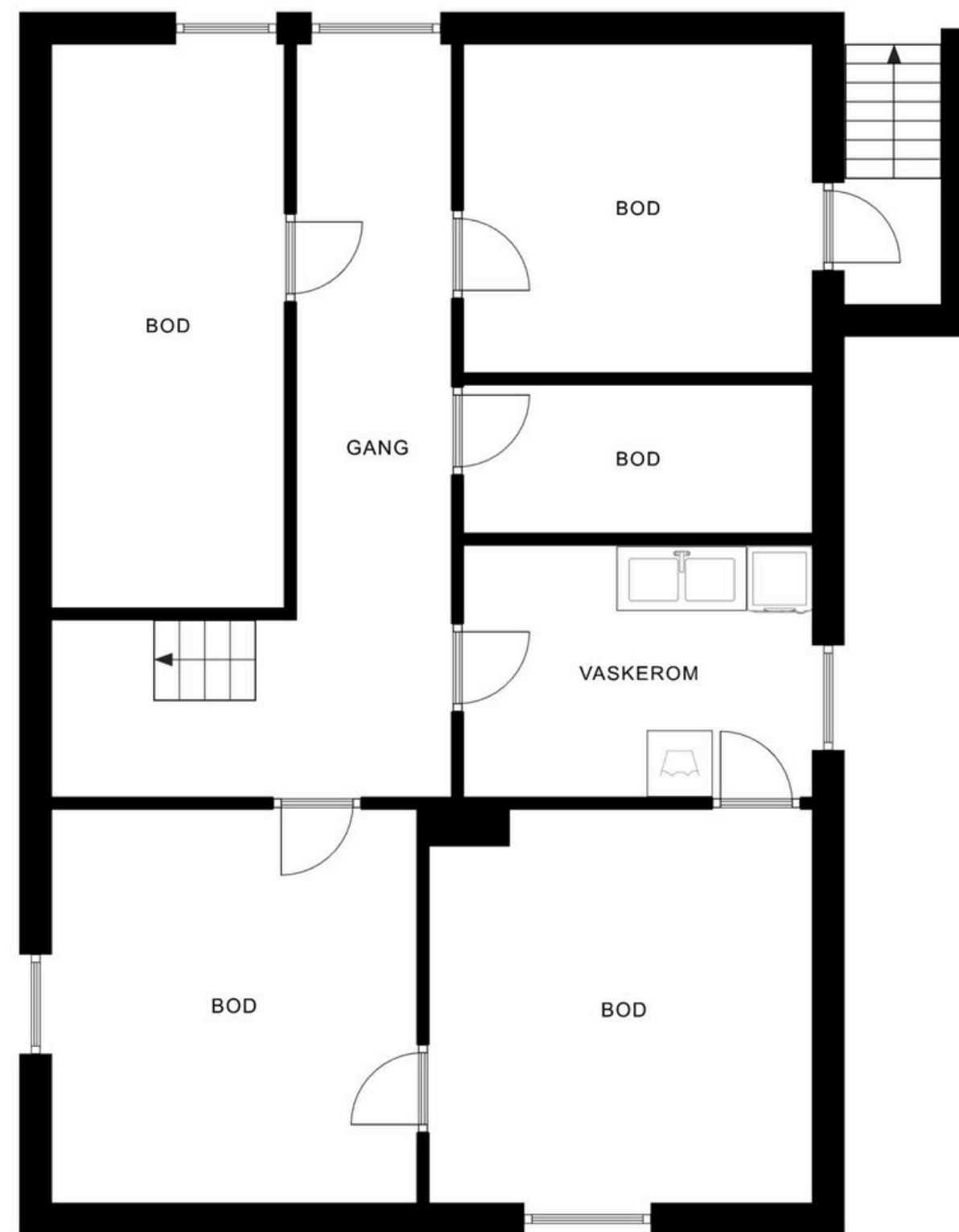
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**





## Beliggenhet

Boligen har sentral og fin beliggenhet i et hyggelig område på Gaarderløkka. Her bor du med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter og servicetilbud, samtidig som du har nærhet til Glomma med fine turområder. Flere skoler og barnehager i nærheten. Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger også like i nærheten. Turstien langs Glomma tar deg både til Skogmuseet og Glomdalsmuseet, hvor det også arrangeres en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året. Vil du begi deg ut på en lengre tur går gang- og sykkelveien helt til Heradsbygd. Det er heller ikke lang veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter. Her er det milevis med stier og grusveier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn.

Rolsdorps veg 11

Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| NRK Hedmark og Oppland<br>Linje B61, 105, 825, 826 | 6 min<br>0.5 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60                       | 7 min<br>3.1 km |
| Oslo Gardermoen                                    | 1 t 12 min      |

Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 14 klasser      | 12 min<br>1 km   |
| Hanstad skole (1-7 kl.)<br>226 elever, 16 klasser         | 19 min<br>1.7 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>755 elever, 62 klasser | 23 min<br>2 km   |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 10 min<br>0.9 km |
| Terningen Arena                                           | 9 min            |

Ladepunkt for el-bil

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Recharge Esso Bankhjørnet | 12 min |
|---------------------------|--------|

«Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

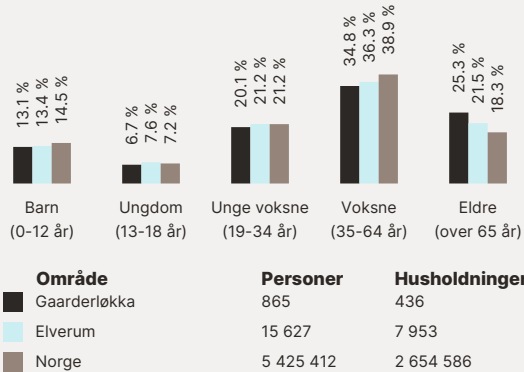


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn       | 4 min<br>0.3 km |
| Sorenskrivergården barnehage (1-5 ...)<br>69 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Svartholtet barnehage (0-5 år)<br>103 barn        | 13 min<br>1 km  |

Dagligvare

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Kiwi Fjeldset<br>PostNord | 8 min<br>0.7 km |
| Meny Elverum              | 9 min           |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået  
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

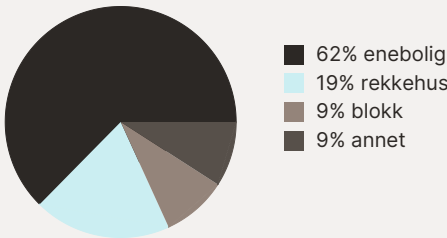


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

Sport

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Rolsdorps vei 6, balløkke<br>Ballspill                              | 2 min<br>0.2 km |
| Elverum videregående<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 9 min<br>0.8 km |
| Feel24 Elverum                                                      | 14 min          |
| Family Sports Club Elverum                                          | 15 min          |

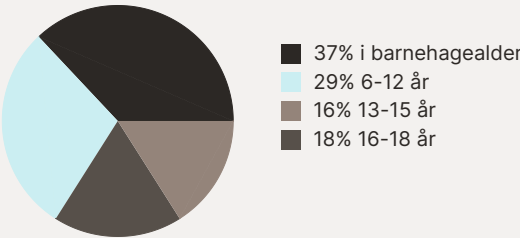
Boligmasse



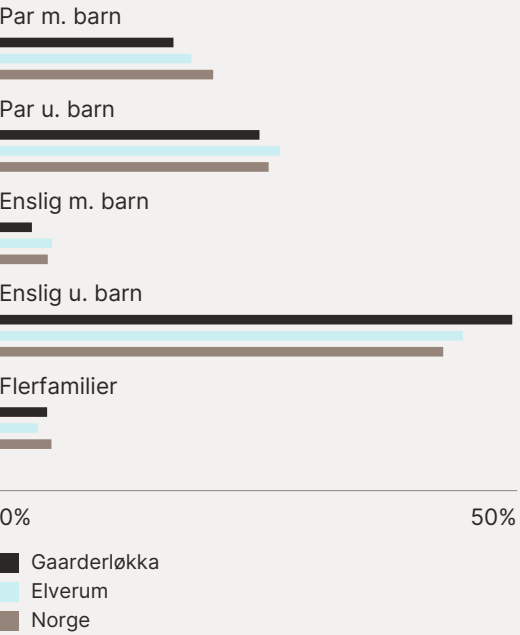
Varer/Tjenester

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Kremmertorget Kjøpesenter  | 11 min |
| Boots apotek Kremmertorget | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |

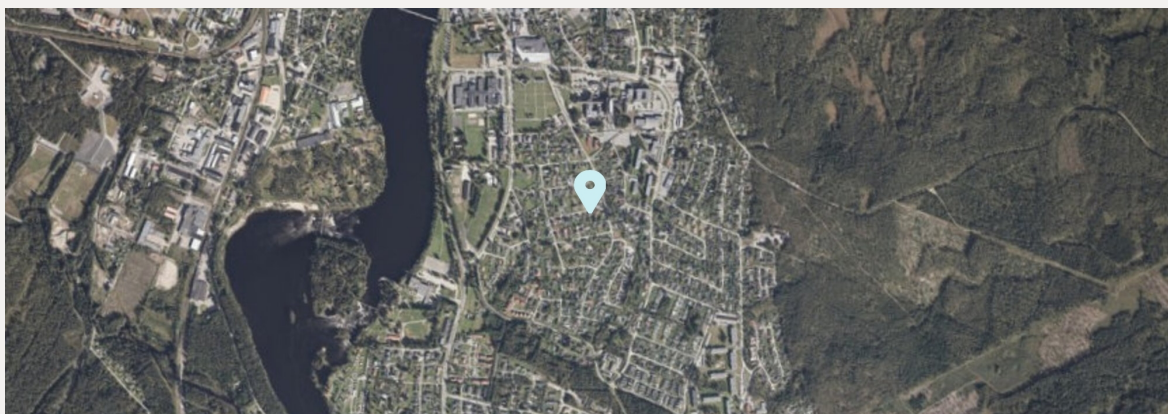


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

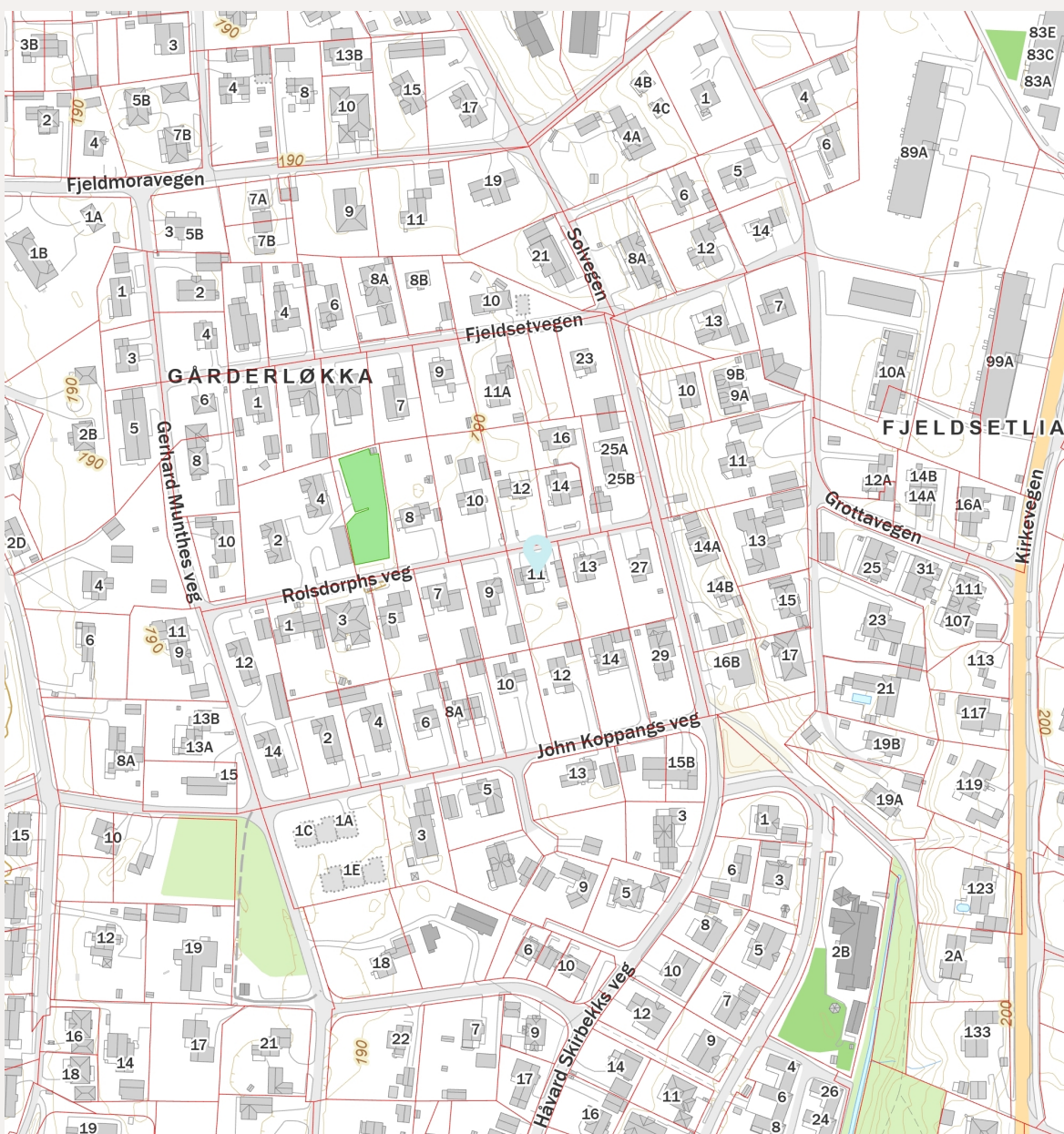


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





# Eiendommen



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**Arealer**  
Totalt bruksareal: 235,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 197,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 38,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Underetasje/kjeller:  
BRA-i: 76 kvm

Første etasje:  
BRA-i: 82 kvm  
TBA: 19 kvm  
GUA: 82 kvm

Andre etasje:  
BRA-i: 39 kvm  
TBA: 5 kvm  
ALH: 39 kvm  
GUA: 78 kvm

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger..

**Adkomst**  
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Rustad & Partners- skilt ved fellesvisning.

**Parkering**  
Parkering i garasje og carport. Ellers biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

**Selgers egenerklæringsskjema**  
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport**  
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

- Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking
  - Utvendig > Nedløp og beslag
  - Utvendig > Veggkonstruksjon
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
  - Utvendig > Vinduer
  - Utvendig > Dører
  - Innvendig > Rom Under Terreng
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør
  - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
  - Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Følgende forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er kommentert av takstmann i tilstandsrapport:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:  
Enebolig:

- Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Originaltegninger framlagt ved befaring.
- Kommentar: Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.
- Garasje:
- Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

- Kommentar: Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Arealopplysninger:  
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

**Byggemåte**  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn. Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier, luftehatt og pipebeslag. Takstige. Snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert iht. gjeldende bestemmelser for byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og dels liggende bordkledning. Nedre del av kledningen er utskiftet, samt annen kledning for øvrig. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med knevegger og hanebjelker. Skråhimliger på kottene i 2. etasje viser at det er isolert med isopor. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med variert alder og trevinduer med vareglass fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Eldre ytterdør av teak til kjeller (utvendig malt) og malte balkongdører for øvrig med ulike eldre. Overbygget veranda på ca. 19 m2 med dør ut fra stue i 1. etasje. Balkong på ca. 5 m2 med dør ut fra soverom i 2. etasje. I tillegg er det en åpen terrasse utenfor verandaen som var nedsnødd. Utvendig kjellernedgang med impregnert trapp. Hovedinngang med støpt trapp, sannsynligvis fra byggeår. Impregnert nedsnødd trapp fra veranda/terrasse til terreng.

Frittstående garasje og bod med murte vegger med utvendig malt puss. Støpt gulv og med pussede vegger innvendig. Plater i himling. Et vindu og sidehengslede labankporter. Bod på ca. 6 m2. Støpt gulv og med murte vegger. Saltak med tretakstoler, forenklet undertak av plater og tekket med korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp til terreng. I tillegg et inntil-bygget enkelt takoverbygg med gulvflate på ca. 14 m2. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

**Tomt**  
Denne tomten er eiet. 1238,00 kvm. Deler av tomteareal som veggrunn.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt med en stor, skjermet hage og gode solforhold. Innkjøring og parkering dels med asfalt og med singelgruset areal for øvrig. Den romslige terrassen med overbygd hagestue forlenger utesesongen og skaper et flott uterom. Hagen er pent opparbeidet med busker, trær og beplantning. Klatreplanter som slynger seg opp langs hagestuen bidrar til en frodig og idyllisk atmosfære i sommerhalvåret. I dag er det etablert hundegård på eiendommen, men det er det rikelig med plass til trampoline, lekeapparater og ballspill for barna. For den hageinteresserte er det også flere pallekårmer i hagen,, perfekt for deg som ønsker å dyrke egne grønnsaker.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for enebolig. Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Ferdigattest datert 23.11.21. Ferdigattest gjelder for: Carport som tilbygg til bolig.

Det er mottatt byggetegninger fra Elverum kommune for enebolig og garasje. Det er også mottatt bilder av carport.

**Adgang til utleie**  
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

**Oppvarming / energiforbruk**  
Boligen er oppvarmet med strøm, ved og vannbåren varme. Elektriske varmekabler på bad. Vedovn i 1.etasje ved spisestue. Det er installert varmpumpe. Berg til vann med vannbåren varme til gjenbrukte radiatorer. Opplyst om at motor til bergvarmpumpe ble byttet november 2025.

Energikarakter: Gul D



I følge opplysninger mottatt av Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS, ble det utført feiing 08.07.2025. Sist tilsyn ble utført 27.01.2020 uten registrert avvik eller anmerkninger.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

#### Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet, ved m.m. Forsikring.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

93 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 865 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 utgjorde kr. 19.164,-. I disse inngikk eiendomsskatt og vann- og avløpsgebyr. Det er stipulert en årsavgift på kr. 9.974,- for 2026. Avgiftene til vann- og avløp vil variere, da det er installert vannmåler på eiendommen og fakturering skjer a-konto og betales etter målt forbruk. Gebyr for renovasjon er ca. kr. 4163,- for 2026, og faktureres direkte fra SØIR. Feie- og tilsynsgebyr ca. kr. 1232,- for 2026, og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter. Avgiftene justeres normalt årlig.

#### Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 887 767,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 551 066,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område under kommuneplan for Elverum byområde med planid. 2018006. Området er regulert til boligformål.

Det foreligger også kommuneplan under arbeid, kommuneplanens arealdel 2023 - 2035.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Tilknyttet kommunale ledninger via private stikkledninger. Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utfør

#### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Rustad & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Samarbeidsavtale med bygningssakkyndige

Eiendomsmeglerforetaket har inngått samarbeidsavtale med flere bygningssakkyndige som det innhentes tilbud på tilstandsrapporter fra i forbindelse med oppdraget. Eiendomsmeglingsforetaket mottar vederlag for dette.

#### Finansiering

Vi samarbeider med Tolga Os Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### Eier

Eier er Anita Østerhagen.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rolsdorps veg 11. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 396 i Elverum.

Vårt oppdragsnummer er 99260102.

#### Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 15 900,00  
Innhenting av opplysninger selveier : 9 900,00  
Markedspakke Premium: 23 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 900,00  
Visningshonorar/overtagelse pr. stk: 2 500,00  
Gebyr for utsatt betaling: 1 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Alf Johan Rustad / +47 97 78 56 60 / alf@partnerseiendomsmegling.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Lundgaardvegen 8, 2408 ELVERUM. Org. nr. 912021327.



# Tekniske dokumenter



# Egenerklæring

Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM

06 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rolsdorps veg 11

Rolsdorps veg 11

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtagelse august 2010.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7258346

Informasjon om selger

Selger

Østerhagen, Anita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

## Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade fra toalett i 2. etg. grunnet lekkasje fra rørkobling til wc. Litt vann hadde fulgt avløpsrør ned til kjeller. Lokal fuktskade i gulv rundt toalett.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til overstående beskrevet vannskade. Forsikringssak. Froiland bygg skade as utbedret skaden på oppdrag fra Tryg forsikring. Toalett ble erstattet med nytt. Gulvbelegg fjernet, og deler av tregulv. Fuktskadet treverk ble byttet, skadeområdet ble soppbehandlet forebyggende, og nytt gulv + gulvbelegg ble lagt etter torking. Vegg bak hylle i 1. etg ble også åpnet for å sjekke eventuelle skader. Ingen skade funnet her, vannet antas å ha fulgt avløpsrør. Servant ble også byttet for eiers egen regning samtidig. Rørleggerarbeid tilknyttet overstående ble utført av Elverum Rørservice as v/Arne Hagen.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Froiland Bygg Skade as, Elverum Rørservice as

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Se beskrivelse under kjeller/drenering.

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

48

49





☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Arbeidet ble gjort ved egeninnsats, under veiledning og hjelp fra familie med tomrer- og blikkenslagerutdanning: Deler av panel på yttervegg ble byttet sommer 2024. Utvendig panel ble skråskåret nederst på veggen for å lage dryppkant. Impregnert vannbrett + blekkbeslag påsatt oppunder panel, og nytt liggende panel lagt under vannbrett. Rekkverk på balkong i 2.etg ble byttet. Vindskier og vannbord ble byttet der det var behov. Nye blekkbeslag på vindskier. Hele bygget ble malt. Bildedokumentasjon av arbeidet kan fremlegges.

4.2.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.2.2

**Årstall**  
2025

4.2.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Arbeidet ble gjort ved egeninnsats, under veiledning og hjelp fra familie med tomrer- og murerbakgrunn: Ny mur rundt trapp til kjellerinngang ble bygget. Nytt tak/overbygg og ny trapp ned til kjellerdør etablert. Nytt rekkverk på veranda.

4.3.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.3.2

**Årstall**  
2025

4.3.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.3.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Egeninnsats: Dreneringsrør lagt i bakken fra taknedløp ved kjellertrapp og ut til kum i groft mellom hus og gate. Varmekabel lagt i røret for å forhindre frysing.

4.4.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2

**Årstall**  
2025

4.4.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.4.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Egeninnsats: Nytt impregnert stakittgjerde knyttet til nordsiden av huset/hagen.

4.5.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2

**Årstall**  
2025

4.5.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.5.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Egeninnsats: Gulv på overbygget veranda malt.

4.6.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.6.2

**Årstall**  
2021

4.6.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært



4.6.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Tilbygg: Carport. Utført med egeninnsats under veiledning og hjelp fra tomrer utdannet familie. Ferdigattest foreligger.

4.7.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.7.2

**Årstall**  
2019

4.7.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.7.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Tilbygg: Hundehus/bod i hagen. Utført med egeninnsats.

4.8.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.8.2

**Årstall**  
2016

4.8.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

4.8.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Kjellerinngang. Innsatt dor for å forenklet tilgang til kjeller. Utført ved egeninnsats under veiledning fra familie med tomrerutdanning. Ble vurdert som ikke søknadspliktig da inngrepet ikke medførte vesentlig fasadeendring. Usikker på årstall.

Kjeller

5

**Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

6

**Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
☒ Ja☐ Nei

7

**Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Fuktutslag på kjellervegger/gulv.  
  
Det har ved enkelte tilfeller kommet noe vann inn på kjellergulv i sør-østre hjørne av kjeller. Dette har vært ved ekstremt regnvær eller ekstrem snøsmelting, og har vært i begrenset omfang. Ikke skjedd etter at dreneringsrør ble lagt fra taknedløp på gjeldende hushjørne.

8

**Er det utført arbeid med drenering?**  
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

**Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2

**Årstall**  
2025

8.1.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært



8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Se tidligere beskrivelse under tak/yttervegg/fasade.

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?**

Nedgravt oljetank på forsiden av huset ble sanert og fjernet i 2018.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Feilmelding på bergvarmepumpe november 2025. Varmeanlegget fungerte på reservemotor/løsning. Røropplegg til radiatorer er av eldre dato, og har noe rust.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**



2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Motor til bergvarmepumpe byttet november 2025. Utført av Elverum Rørservice as. Faktura (dokumentasjon) ikke mottatt per d. d.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Rørservice as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2018

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bergvarmeanlegg innstallert.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Arne Hagen (nå Elverum Rørservice as). RH brønnboring. Svenggaard installasjon as

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Små sprekker i murpuss/maling på pipe ved vedovn i 1.etg. Sprekker i grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.





21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Begynnende råte nederst på ytterkledning, balkong i 2.etg. og enkelte panelbord. Panel med råteskade ble erstattet sommer 2024 som beskrevet.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52096071

Egenerklæringsskjema

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Name              | Date       |
| Østerhagen, Anita | 2026-02-06 |

Identification

 Østerhagen, Anita

Egenerklæringsskjema

---

|                   |                        |        |
|-------------------|------------------------|--------|
| Signed by:        |                        |        |
| Østerhagen, Anita | 06/02-2026<br>17:21:53 | BANKID |



# Tilstandsrapport



Enebolig



Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 396



## 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.

## Takstrådet Harald Juliussen AS

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 15798-1685

Referansenummer: ZQ7377

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS

Sertifisert Takstingeniør: Harald Juliussen

Vår ref: HJ 2026013



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

### Rapportansvarlig

Harald Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

harald@takstraadet.no

995 27 307



Oppdragsnr.: 15798-1685

Befaringsdato: 30.01.2026

Side: 2 av 33

# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i ny avhendingslov, gjeldende fra 01.01.2022 iht. NS3600. Oppgradert iht. nye bestemmelser fra 02.01. 2026. Se for øvrig i egenerklæringen og i rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn. Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier, luftehatt og pipebeslag. Takstige. Snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert iht. gjeldende bestemmelser for byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og dels liggende bordkledning. Nedre del av kledningen er utskiftet, samt annen kledning for øvrig. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med knevegger og hanebjelker. Skråhimlinger på kottene i 2. etasje viser at det er isolert med isopor. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med variert alder og trevinduer med vareglass fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Eldre ytterdør av teak til kjeller (utvendig malt) og malte balkongdører for øvrig med ulike aldre. Overbygget veranda på ca. 19 m2 med dør ut fra stue i 1. etasje. Balkong på ca. 5 m2 med dør ut fra soverom i 2. etasje. I tillegg er det en åpen terrasse utenfor verandaen som var nedsnødd. Utvendig kjellernedgang med impregnert trapp. Hovedinngang med støpt trapp, sannsynligvis fra byggeår. Impregnert nedsnødd trapp fra veranda/terrasse til terreng.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har malt trepanel, malt miljøstri og malte mdf-panelplater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp med malte vander og rekkverk. Innvendig har boligen i hovedsaj malte fyllingsdører og noen malte glatte dører. Garderobeskap og hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter. Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble

foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter. Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet ble skiftet i 2023 i flg. eier. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, vegger og himling med malte plater. Nyere klosett og servant fra 2024.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast. Det er avløpsrør av plast. Støpejernsrør fra kjeller og ut til kommunalt nett. Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i kjeller og spalteventiler i nyere vinduer. Det er installert varmepumpe. Berg til vann med vannbåren varme til gjenbrukte radiatorer. Bredbåndsfiber via Eidsiva/Altibox med TV og Datatilgang. Vannbåren varme fra varmepumpe til gjenbrukte vegg radiatorer. 3 faset el inntak med sikringsskap i trapperom i 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1960. Dersom det er lagt drenering ercdennvsannsynligvis utgått på levetid. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 1960.

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

[Gå til side](#)

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige



# Beskrivelse av eiendommen

trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originaltegninger framlagt ved befaring.

### Garasje/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### Inntilbygget carport.

- Det foreligger ikke tegninger

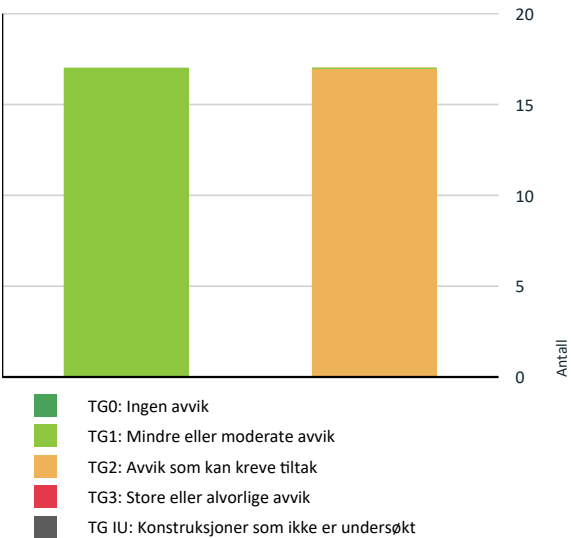
### Bod/hunderom

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i egne observasjoner- fremvist dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen.

Der "eier" er oppgitt som kilde i rapporten refereres det til eieren eller til den tilstedeværende som er representant for eieren.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

Utvendig > Takteking

Gå til side
- !

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side
- !

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side
- !

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

- !

Utvendig > Vinduer

Gå til side
- !

Utvendig > Dører

Gå til side
- !

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Gå til side
- !

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Gå til side
- !

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Gå til side
- !

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Gå til side
- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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 > Ventilasjon

Gå til side
- !

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Gå til side
- !

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- !

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- !

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1960

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard i forhold til byggeår.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021 Tilbygg Carport

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snødekket tak ved befaringen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier, luftehatt og pipebeslag. Takstige. Snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.





# Tilstandsrapport



**TG 2 Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert iht. gjeldende bestemmelser for byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og dels liggende bordkledning. Nedre del av kledningen er utskiftet, samt annen kledning for øvrig. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det var ikke vanlig med luftet kledning og musebånd i boligens byggeår. Dette bør imidlertid ivaretas ved utskifting til ny kledning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



**TG 2 Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med knevegger og hanebjelker. Skråhimlinger på kottene i 2. etasje viser at det er isolert med isopor.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Unormal snøsmelting langs del av møne og isdannelser ved takfot mot sør.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Forholdene med snøsmelting og ising krever ytterligere undersøkelser og bør holdes under oppsikt. Isoporisolasjonen i himlinger bør tildekkes med diffusjonssperre og med ubrennbare plater/materialer for brannsikring.



# Tilstandsrapport



Snøsmelting langs del av møne.



Noe ising ved takfot.

**TG 2 Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med variert alder og trevinduer med vareglass fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder og normal garantitid på isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Forholdene bør vedlikeholdes/holdes under oppsikt. Kondensering gjelder i hovedsak på kjellervinduer. Sprekk i glass i vindu på veranda.



**TG 2 Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Eldre ytterdør av teak til kjeller (utvendig malt) og malte balkongdører for øvrig med ulike aldre.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.





# Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er også vurdert i forhold til alder på de eldste dørene.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.



Balkongdør i 2. etasje.



**TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Overbygget veranda på ca. 19 m2 med dør ut fra stue i 1. etasje.  
Balkong på ca. 5 m2 med dør ut fra soverom i 2. etasje. I tillegg er det en  
åpen terrasse utenfor verandaen som var nedsnødd.



**TG 1 Utvendige trapper**

Utvendig kjellernedgang med impregnert trapp. Hovedinngang med  
støpt trapp, sannsynligvis fra byggeår. Impregnert nedsnødd trapp fra  
veranda/terrasse til terreng.



Støpt trapp og plating med smijernsrekkverk ved hovedinngang.  
Rekkverk med høyde under 90 cm.



# Tilstandsrapport



Impregnert trapp i utvendig kjellernedgang.



Overbygget kjellernedgang.

**INNSENDIG**

**TG 1 Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har malt  
trepanel, malt miljøstrie og malte mdf-panelplater. Innvendige tak har  
malt trepanel og himlingsplater.



**TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

**TG 1 Pipe og ildsted**

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



# Tilstandsrapport



Bek-lekasje under feiluke kan tyde på at det bør fjernes aske etter feiing.



Vedovn i 1. etasje ved spisetue.k

**TG 2 Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



**TG 1 Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp med malte vander og rekkverk.



Kjellertrapp.

# Tilstandsrapport



Trappedel til 2. etasje.



Trapp sett ned fra 2.etasje. Rekkverk med høyde på ca. 88 cm.

**TG 1 Innvendige dører**

Innvendig har boligen i hovedsaj malte fyllingsdører og noen malte glatte dører.



Kjeller.



**TG 1 Andre innvendige forhold**

Garderobeskap og hyller.





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2005      Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

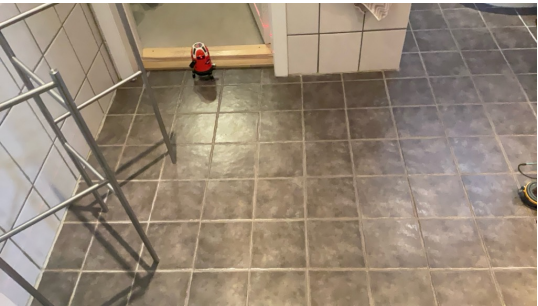
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilnørmet flatt gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet ble skiftet i 2023 i flg. eier.

Årstall: 2005      Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



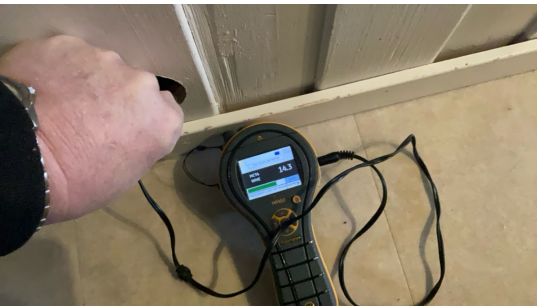
1. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

Årstall: 2005      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2005      Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.







# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, vegger og himling med malte plater. Nyere klosett og servant fra 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Støpejernsrør fra kjeller og ut til kommunalt nett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



Støpejern.



Støpejern.



Støpejern og plast.



Plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i kjeller og spalteventiler i nyere vinduer.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Berg til vann med vannbåren varme til gjenbrukte radiatorer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier







# Tilstandsrapport

**TG 1 Andre installasjoner**

Bredbåndsfiber via Eidsiva/Altibox med TV og Datatilgang.



**TG 2 Vannbåren varme**

Vannbåren varme fra varmepumpe til gjenbrukte vegggradiatorer.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder på gjenbrukte radiatorer.

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport

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 sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?  
**Nei**

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 1960.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.  
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.  
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.  
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.  
Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.  
Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.  
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje/uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje og bod med murte vegger med utvendig malt puss. Støpt gulv og med pussede vegger innvendig. Plater i himling. Et vindu og sidehengslede labankporter. Bod på ca. 6 m2. Støpt gulv og med murte vegger. Saltak med tretakstoler, forenklet undertak av plater og teknet med korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp til terreng. I tillegg et inntil-bygget enkelt takoverbygg med gulvflate på ca. 14 m2.

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

## Inntilbygget carport.



### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Bod/hunderom



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

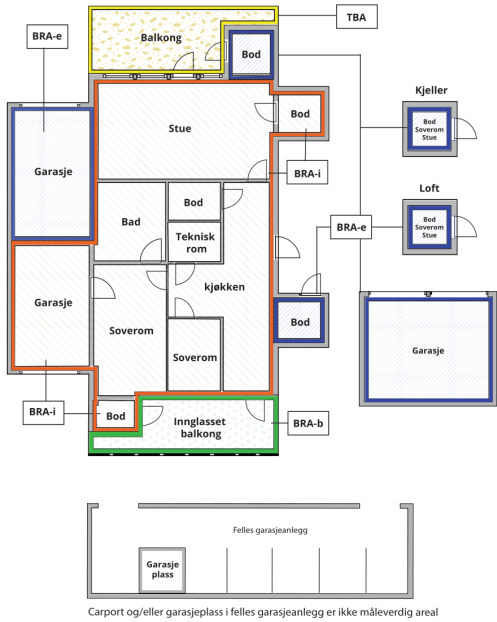
## Hva er måleverdig areal?

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 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                           |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |                             |                 |
| Kjeller   | 76                         |                             |                           | 76  |                                 |                             | 76              |
| 1. Etasje | 82                         |                             |                           | 82  | 19                              |                             | 82              |
| 2. Etasje | 39                         |                             |                           | 39  | 5                               | 39                          | 78              |
| SUM       | 197                        |                             |                           |     | 24                              | 39                          | 236             |
| SUM BRA   | 197                        |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kjeller   | Trapperom/gang, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller, bod 4, bod 5                               |                             |                           |
| 1. Etasje | Entré/trapperom, kjellernedgang, bad, stue/spisestue, soverom, kjøkken                      |                             |                           |
| 2. Etasje | Trapperom/stue, kott, kott 2, soverom med sovealkove, soverom 2, kott 3, kott 4, toalettrom |                             |                           |

Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Originaltegninger framlagt ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei  
Kommentar: 2024 I flg. egenerklæring: Vannskade fra toalett i 2.etg. grunnet lekkasje fra rørkobling til wc. Litt vann hadde fulgt avløpsrør ned til kjeller. Lokal fuktskade i gulv rundt toalett. Se egenerklærings skjema.

Garasje/uthus

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 38                          |                           | 38  |                                 |
| SUM     |                            | 38                          |                           |     |                                 |
| SUM BRA | 38                         |                             |                           |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod                |                           |

Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Inntilbygget carport.

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Bod/hunderom

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                       | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Enebolig              | 119        | 77         |
| Garasje/uthus         | 0          | 0          |
| Inntilbygget carport. | 0          | 0          |
| Bod/hunderom          | 0          | 0          |

Kommentar

Enebolig Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen

Garasje/uthus Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen

Inntilbygget carport.

Bod/hunderom



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 30.1.2026 | Anita Østerhagen | Kunde         |
|           | Harald Juliussen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------------------|------|------|------|------|---------|-------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM                             | 30   | 396  |      | 0    | 1238 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Rolsdorps veg 11       |      |      |      |      |         |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Østerhagen Anita |      |      |      |      |         |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b>                                                                                                                                                       |
| Boligeiendommen SKEI beliggende i Gaarderløkka grunnkrets ca. 1,4 km sørøst for Elverum sentrum. Ca. 700 meter sør for Kremmertorget og ca. 1,1 km til Frydenlund skole. |
| <b>Adkomstvei</b>                                                                                                                                                        |
| Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.                                                                                                                     |
| <b>Tilknytning vann</b>                                                                                                                                                  |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.                                                                                             |
| <b>Tilknytning avløp</b>                                                                                                                                                 |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.                                                                                                |
| <b>Regulering</b>                                                                                                                                                        |
| Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.                                                                                                              |
| <b>Om tomten</b>                                                                                                                                                         |
| Tomten er opparbeidet med plen og beplantninger (snødekte forhold på befaringsdagen). Innkjøring og parkering dels på eldre asfalt og med singelgruset areal for øvrig.  |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b>                                                                                                                                           |
| Eiendommen ble etablert den 05.07. 1955 i flg eiendomsdata.                                                                                                              |
| <b>Bebyggelsen</b>                                                                                                                                                       |
| Bebyggelsen består av en enebolig i en og en halv etasje med kjeller og en frittstående garasje/uthusbygning. Inntilbygget carport på bolig.                             |

## Skattetakst og formuesverdi

|                                 |                   |                                                       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Skattetakst</b><br>2 110 430 | <b>År</b><br>2025 | <b>Kommentar</b><br>Eiendomsskatt utgjør 8 442,00 kr. |
| <b>Formuesverdi</b><br>887 767  | <b>År</b><br>2024 | <b>Kommentar</b><br>Som sekundærbolig: kr 3 551 066   |

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Tryg             | 7258346  | Fullverdi | 7 990 900      | 9 624        |
| <b>Kommentar</b> |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                  | Dato       | Kommentar                                                                                                                                          | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                | 06.02.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 10    | Nei     |
| Ordregrunnlag                                |            |                                                                                                                                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Oversiktskart for eiendom 3420 - 30/396//    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Grunnkart                                    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Garasje/uthustegning                         | 02.09.1959 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Boligtegninger                               | 15.05.1959 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Ferdigattest carport                         | 26.11.2021 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Planopplysninger                             | 21.01.2026 | Id 2018006<br>Navn Kommunedelplan for Elverum byområde<br>Plantype Kommunedelplan<br>Status Endelig vedtatt arealplan<br>Ikrafttredelse 28.08.2019 | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Byplan 2030                                  | 28.08.2019 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 23    | Nei     |
| Kommuneplankart                              | 21.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Planer under arbeid                          | 26.01.2026 | Det foreligger ikke igangsatte reguleringsplaner/planforslag på eiendommen i kommunens arkiver.                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp | 29.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Privat VA                                    | 29.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Kommunal VA                                  | 29.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Vegstatuskart for eiendom                    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2025      | 21.01.2026 | 19 164,12 kr for 2025                                                                                                                              | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Eiendomskart for eiendom                     | 21.01.2026 |                                                                                                                                                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |

|                                                   |            |                                                                                                                                                 |             |   |     |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|-----|
| Eiendomsdata (Grunneiendom)                       | 21.01.2026 |                                                                                                                                                 | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Renovasjonsgebyrer for 2026                       | 21.01.2026 | 4 163,00 kr for inneværende år.                                                                                                                 | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger   | 21.01.2026 | 27.01.2020. Tilsyn. 08.07.2025. Feiing. Avvik og anmerkninger: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten i flg. dokument. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Feiing og tilsynsgebyr for 2026.                  | 21.01.2026 | 1 232,00 kr for 2026.                                                                                                                           | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bekreftelse på formuesverdi for inntektsåret 2024 | 21.01.2026 |                                                                                                                                                 | Gjennomgått | 1 | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.02.2026 |           |
| 2       | 17.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ7377>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



|                                                  |                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>17.02.2026</b>      | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-260283</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                | Bygningsnummer<br><b>153966176</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>30</b>                         | Bruksnummer<br><b>396</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                       | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

|                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1960</b>                  | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>197,0 m²</b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>121,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>            | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Varmepumpe, Ved</b>    |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b> |                                         |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**233,29 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**301,39 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**36 468 kWh**

[illegible]

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).





**Gjensidige** 

**Boligkjøperforsikring**

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>kr 7 150,-</b>  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>kr 8 950,-</b>  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | <b>kr 13 650,-</b> |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>kr 13 650,-</b> |

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.





## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl:     .....

Oppdragsnr:

Adresse:     undefined, undefined undefined

Betegnelse:     GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.     .....

                                         skriver     .....

Budet er bindende til dato     /     -     kl:     .....

ønsket overtagelse:     .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold     ☐ Annet     .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital     .....

Kr     .....

Lån (bank og saksbehandler)     .....

Kr     .....

Til sammen     .....

Kr     .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:     ☐ Kontanter     ☐ Annet     .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:     .....

PERSONNR:     .....

NAVN 2:     .....

PERSONNR:     .....

ADR:     .....

POSTNR/STED:     .....

E-POST 1:     .....

MOBIL 1:     .....

E-POST 2:     .....

MOBIL 2:     .....

STED/DATO/KL:     .....

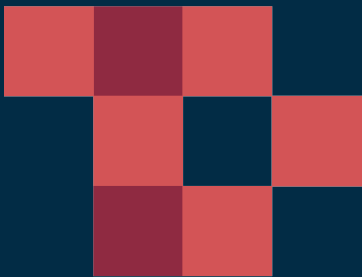
UNDERSKRIFT:     .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Rustad & Partners Tlf: 6241 6241

Salgsoppgaven er opprettet 17.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&RUSTAD  
PARTNERS



# Tolga-Os Sparebank

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen.  
Ta kontakt med oss for en hyggelig prat!



Geir Skramstad  
906 95 007



Hanne Brennøden  
400 13 754



Ottar Hemstad  
415 28 782



Tone K. Myhre  
930 34 760



Per Ivar Moberget  
911 83 730



Jessica Grønstad  
473 38 433

## Din lokale bank i Elverum

Besøk oss i Storgata 21

[www.tos.no](http://www.tos.no)

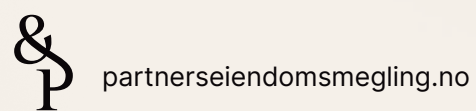
ER DET TID FOR  
FORANDRING?

& RUSTAD  
PARTNERS



VI HJELPER DEG MED BOLIGSALGET!





# Tilstandsrapport



Enebolig



Rolsdorps veg 11, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 30, bnr. 396

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 15798-1685

Referansenummer: ZQ7377

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS

Sertifisert Takstingeniør: Harald Juliussen

Vår ref: HJ 2026013



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstrådet Harald Juliussen AS

### Rapportansvarlig

Harald Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

harald@takstraadet.no

995 27 307



# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

## 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TG 0

### 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.



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, 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.



TG 3

### 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.



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i ny avhendingslov, gjeldende fra 01.01.2022 iht. NS3600. Oppgradert iht. nye bestemmelser fra 02.01. 2026. Se for øvrig i egenerklæringen og i rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn. Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vindskier, luftehatt og pipebeslag. Takstige. Snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert iht. gjeldende bestemmelser for byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og dels liggende bordkledning. Nedre del av kledningen er utskiftet, samt annen kledning for øvrig. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med knevegger og hanebjelker. Skråhimlinger på kottene i 2. etasje viser at det er isolert med isopor. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med variert alder og trevinduer med vareglass fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Eldre ytterdør av teak til kjeller (utvendig malt) og malte balkongdører for øvrig med ulike aldre. Overbygget veranda på ca. 19 m2 med dør ut fra stue i 1. etasje. Balkong på ca. 5 m2 med dør ut fra soverom i 2. etasje. I tillegg er det en åpen terrasse utenfor verandaen som var nedsnødd. Utvendig kjellernedgang med impregnert trapp. Hovedinngang med støpt trapp, sannsynligvis fra byggeår. Impregnert nedsnødd trapp fra veranda/terrasse til terreng.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har malt trepanel, malt miljøstri og malte mdf-panelplater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp med malte vander og rekkverk. Innvendig har boligen i hovedsaj malte fyllingsdører og noen malte glatte dører. Garderobeskap og hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter. Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble

foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter. Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet ble skiftet i 2023 i flg. eier. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, vegger og himling med malte plater. Nyere klosett og servant fra 2024.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast. Det er avløpsrør av plast. Støpejernsrør fra kjeller og ut til kommunalt nett. Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i kjeller og spalteventiler i nyere vinduer. Det er installert varmepumpe. Berg til vann med vannbåren varme til gjenbrukte radiatorer. Bredbåndsfiber via Eidsiva/Altibox med TV og Datatilgang. Vannbåren varme fra varmepumpe til gjenbrukte veggradiatorer. 3 faset el inntak med sikringsskap i trapperom i 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1960. Dersom det er lagt drenering ercdennsannsynligvis utgått på levetid. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 1960.

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

[Gå til side](#)

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige



# Beskrivelse av eiendommen

trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige

trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originaltegninger framlagt ved befaring.

## Garasje/uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

## Inntilbygget carport.

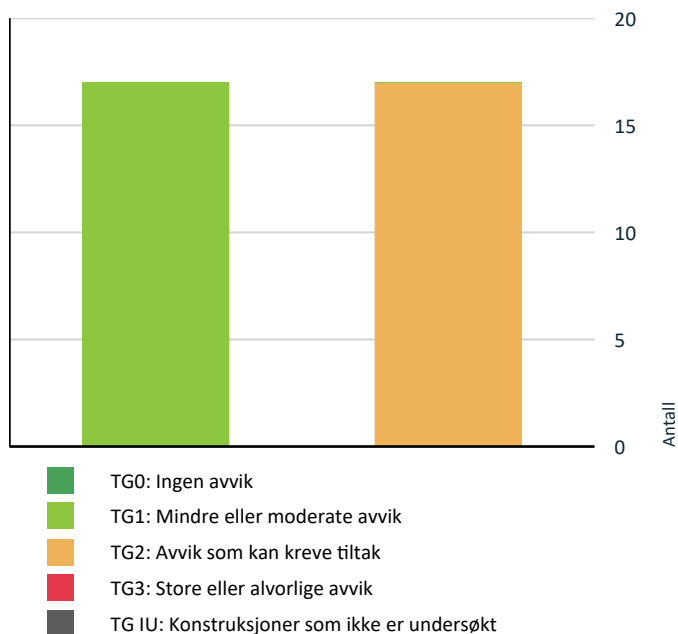
- Det foreligger ikke tegninger

## Bod/hunderom

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i egne observasjoner- fremvist dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen.

Der "eier" er oppgitt som kilde i rapporten refereres det til eieren eller til den tilstedeværende som er representant for eieren.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Normal standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Tilbygg | Carport |
|------|---------|---------|
| 2021 | Tilbygg | Carport |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå av sikkerhetsmessige hensyn.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snødekket tak ved befaringen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med forkantbeslag og med nedløpsrør til terreng. Beslag på vinds kier, luftehett og pipebeslag. Takstige. Snøfangere.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.



# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert iht. gjeldende bestemmelser for byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning og dels liggende bordkledning. Nedre del av kledningen er utskiftet, samt annen kledning for øvrig. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024.

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke vanlig med luftet kledning og musebånd i boligens byggeår. Dette bør imidlertid ivaretas ved utskifting til ny kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med knevegger og hanebjelker. Skråhimlinger på kottene i 2. etasje viser at det er isolert med isopor.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Unormal snøsmelting langs del av møne og isdannelser ved takfot mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene med snøsmelting og ising krever ytterligere undersøkelser og bør holdes under oppsikt. Isoporisolasjonen i himlinger bør tildekkes med diffusjonssperre og med ubrennbare plater/materialer for brannsikring.





# Tilstandsrapport



Snøsmelting langs del av møne.



Noe ising ved takfot.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med variert alder og trevinduer med vareglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder og normal garantitid på isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Forholdene bør vedlikeholdes/holdes under oppsikt. Kondensering gjelder i hovedsak på kjellervinduer. Sprekk i glass i vindu på veranda.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Eldre ytterdør av teak til kjeller (utvendig malt) og malte balkongdører for øvrig med ulike aldre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

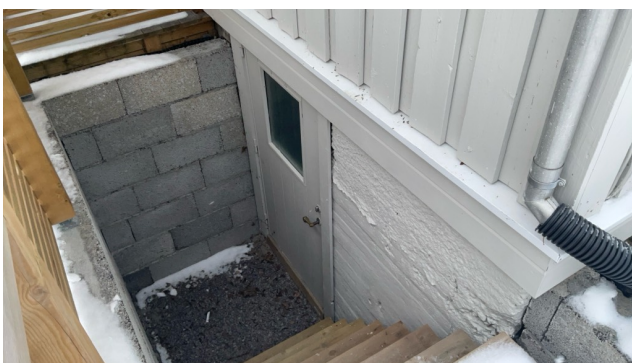
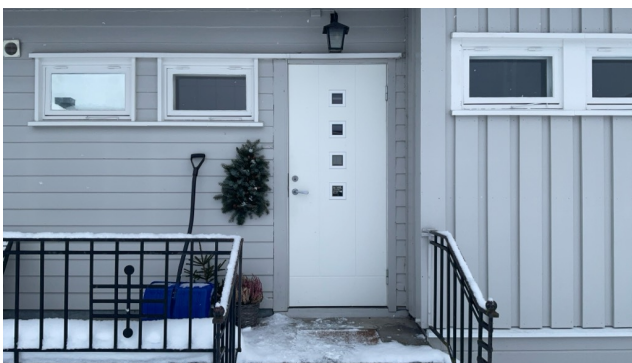


# Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er også vurdert i forhold til alder på de eldste dørene.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør i 2. etasje.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda på ca. 19 m<sup>2</sup> med dør ut fra stue i 1. etasje.

Balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> med dør ut fra soverom i 2. etasje. I tillegg er det en åpen terrasse utenfor verandaen som var nedsnødd.



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang med impregnertrapp. Hovedinngang med støpt trapp, sannsynligvis fra byggeår. Impregnertrapp fra veranda/terrasse til terreng.



Støpt trapp og plating med smijernsrekkverk ved hovedinngang. Rekkverk med høyde under 90 cm.

# Tilstandsrapport



Impregnert trapp i utvendig kjellernedgang.

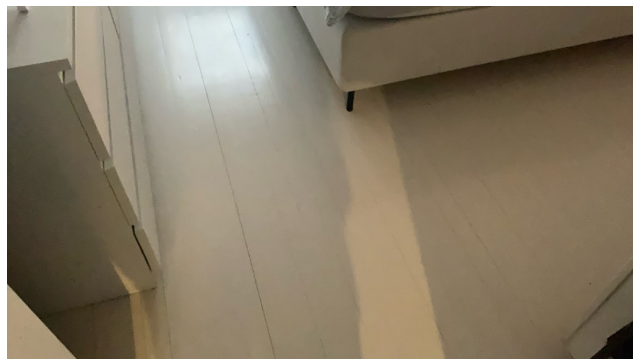


Overbygget kjellernedgang.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har malt trepanel, malt miljøstrie og malte mdf-panelplater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



# Tilstandsrapport



Bek-lekkasje under feieluke kan tyde på at det bør fjernes aske etter feiing.



Vedovn i 1. etasje ved spisestue.k

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

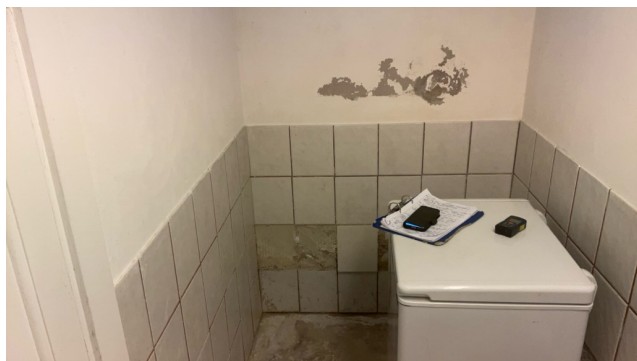
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

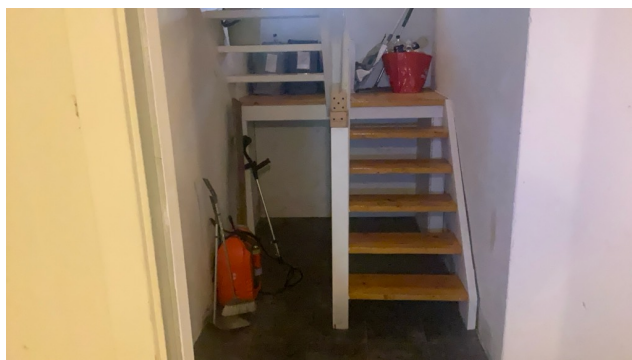
### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malte vander og rekkverk.



Kjellertrapp.

# Tilstandsrapport



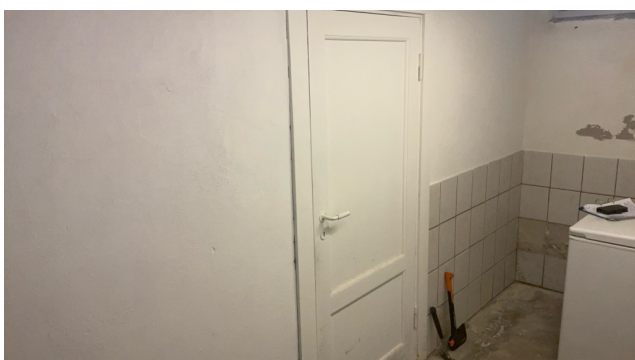
Trappedel til 2. etasje.



Trapp sett ned fra 2. etasje. Rekkverk med høyde på ca. 88 cm.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsaj malte fyllingsdører og noen malte glatte dører.



Kjeller.



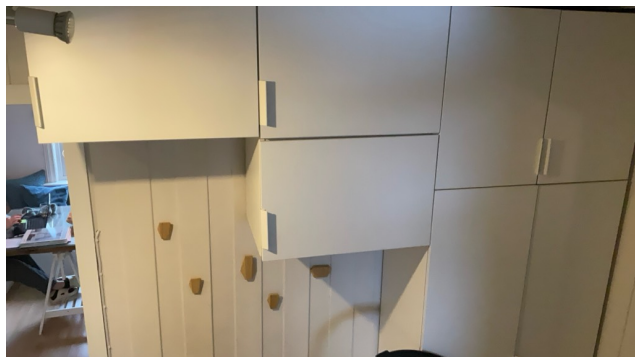
## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og hyller.





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

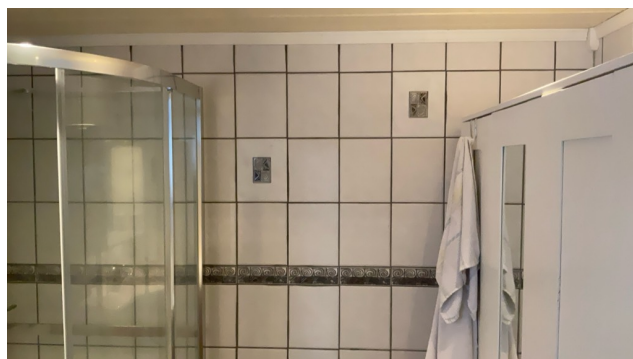
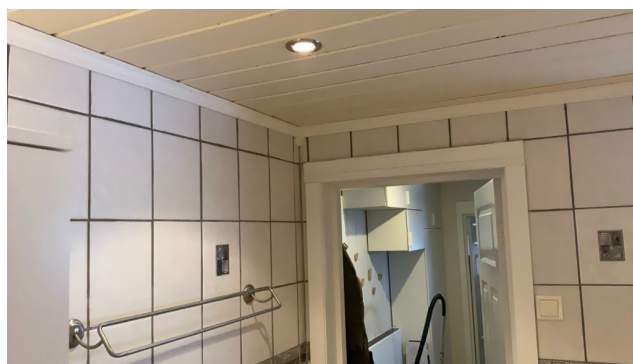
Årstall: 2005 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærnet flatt gukv, Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 millimeter.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

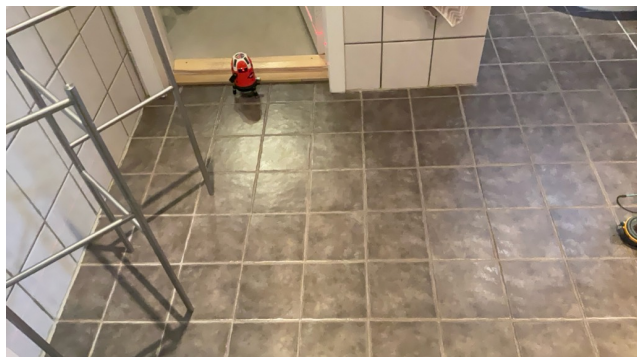
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilnørmet flatt gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

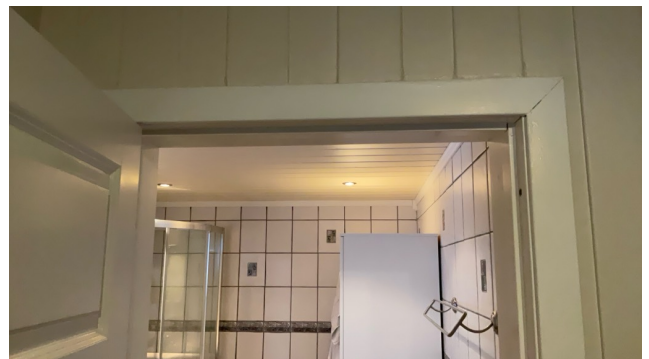
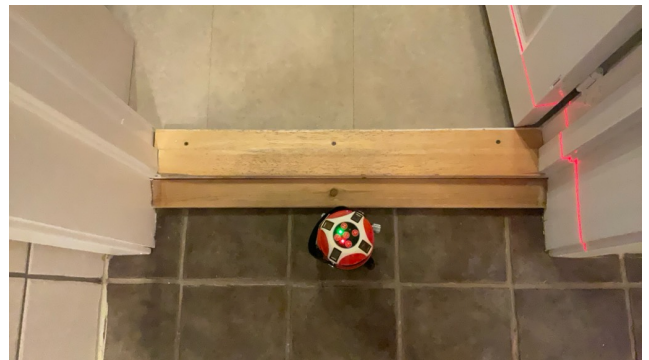
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet ble skiftet i 2023 i flg. eier.

Årstall: 2005 Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

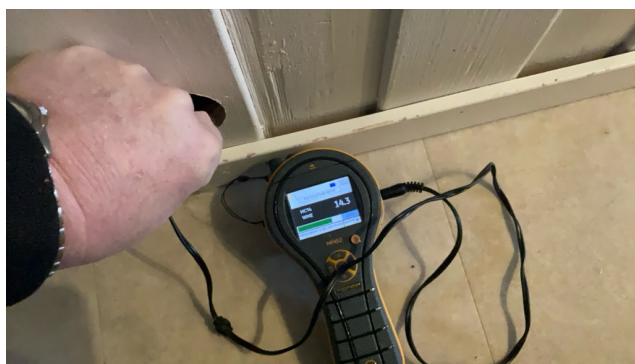
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Det ble foretatt hulltaking vegg fra tilstøtende rom mot bunnsvill i våtrom. Det ble søkt med fuktindikator med pigger uten å registrere fukt på befaringsdagen. Forholdet bør uansett holdes under oppsikt.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

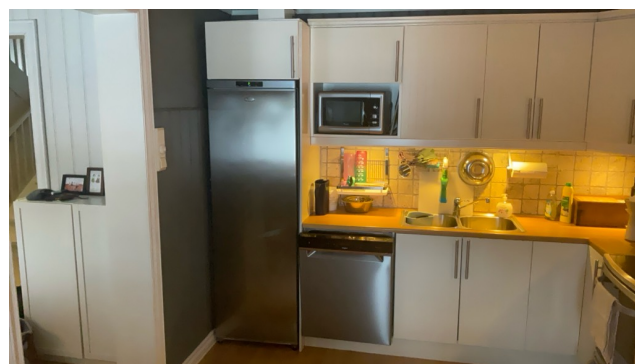
### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, vegger og himling med malte plater.  
Nyere klosett og servant fra 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Støpejernsrør fra kjeller og ut til kommunalt nett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Støpejern.



Støpejern.



Støpejern og plast.



Plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i kjeller og spalteventiler i nyere vinduer.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Berg til vann med vannbåren varme til gjenbrukte radiatorer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier





# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

Bredbåndsfiber via Eidsiva/Altibox med TV og Datatilgang.



## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra varmepumpe til gjenbrukte veggradiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgraden er vurdert i forhold til alder på gjenbrukte radiatorer.

### Konsekvens/tiltak

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



## Elektrisk anlegg

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

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

3 faset el inntak med sikringsskap i trapperom i 2. etasje.

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.  
**1960**
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**  
**Opplegg varmepumpe, mindre utvidelse av anlegg. Signert 23.10. 2018.**
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

# Tilstandsrapport

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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

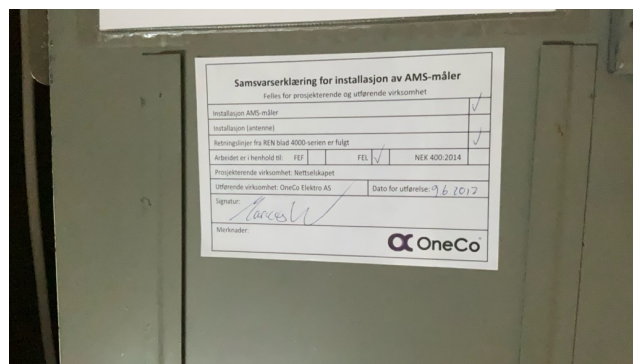
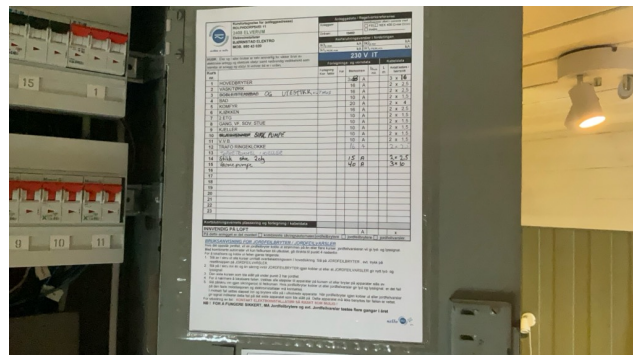
Ja

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?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960. Dersom det er lagt drenering ercdennvsannsynligvis utgått på levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.





# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 1960.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje og bod med murte vegger med utvendig malt puss. Støpt gulv og med pussede vegger innvendig. Plater i himling. Et vindu og sidehengslede labankporter. Bod på ca. 6 m<sup>2</sup>. Støpt gulv og med murte vegger. Saltak med tretakstoler, forenklet undertak av plater og tekket med korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp til terreng. I tillegg et inntil-bygget enkelt takoverbygg med gulvflate på ca. 14 m<sup>2</sup>.

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

## Inntilbygget carport.



### Anvendelse

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



## Bod/hunderom



### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

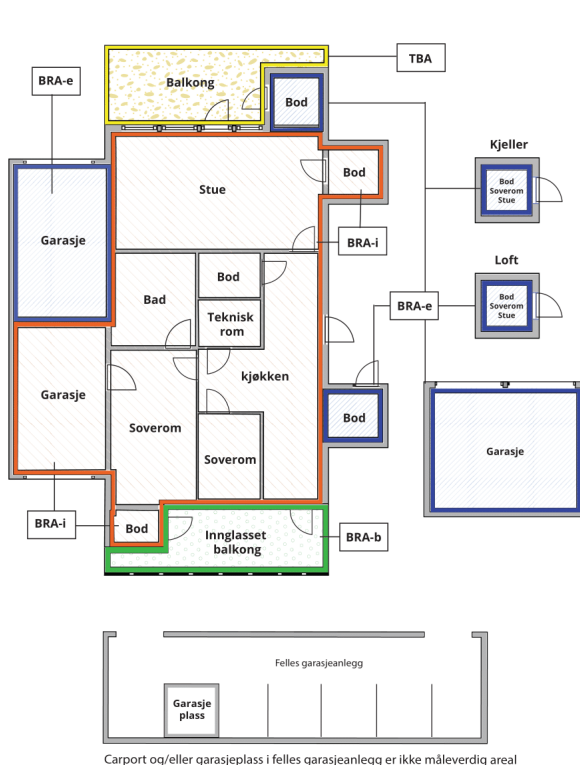
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 76                            |                             |                            | 76  |                                 |                             | 76              |
| 1. Etasje      | 82                            |                             |                            | 82  | 19                              |                             | 82              |
| 2. Etasje      | 39                            |                             |                            | 39  | 5                               | 39                          | 78              |
| <b>SUM</b>     | <b>197</b>                    |                             |                            |     | <b>24</b>                       | <b>39</b>                   | <b>236</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>197</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Trapperom/gang, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller, bod 4, bod 5                               |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré/trapperom, kjellernedgang, bad, stue/spisestue, soverom, kjøkken                      |                             |                            |
| 2. Etasje | Trapperom/stue, kott, kott 2, soverom med sovealkove, soverom 2, kott 3, kott 4, toalettrom |                             |                            |

#### Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Originaltegninger framlagt ved befaring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2024 i flg. egenerklæring: Vannskade fra toalett i 2.etg. grunnet lekkasje fra rørkobling til wc. Litt vann hadde fulgt avløpsrør ned til kjeller. Lokal fuktskade i gulv rundt toalett. Se egenerklæringsskjema.

## Garasje/uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 38                          |                            | 38  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>38</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>38</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod                |                            |

#### Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Inntilbygget carport.

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Bod/hunderom

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

|                       | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------|------------|------------|
| Enebolig              | 119        | 77         |
| Garasje/uthus         | 0          | 0          |
| Inntilbygget carport. | 0          | 0          |
| Bod/hunderom          | 0          | 0          |

### Kommentar

Enebolig Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen

Garasje/uthus Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen

Inntilbygget carport.

Bod/hunderom



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 30.1.2026 | Anita Østerhagen | Kunde         |
|           | Harald Juliussen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 30   | 396  |      | 0    | 1238 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Rolsdorps veg 11

### Hjemmelshaver

Østerhagen Anita

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligeiendommen SKEI beliggende i Gaarderløkka grunnkrets ca. 1,4 km sørøst for Elverum sentrum. Ca. 700 meter sør for Kremmertorget og ca. 1,1 km til Frydenlund skole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantninger (snødekte forhold på befaringsdagen). Innkjøring og parkering dels på eldre asfalt og med singelgruset areal for øvrig.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ble etablert den 05.07. 1955 i flg eiendomsdata.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig i en og en halv etasje med kjeller og en frittstående garasje/uthusbygning. Inntilbygget carport på bolig.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst  | År   | Kommentar                         |
|--------------|------|-----------------------------------|
| 2 110 430    | 2025 | Eiendomsskatt utgjør 8 442,00 kr. |
| Formuesverdi | År   | Kommentar                         |
| 887 767      | 2024 | Som sekundærbolig: kr 3 551 066   |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Tryg      | 7258346  | Fullverdi | 7 990 900      | 9 624        |
| Kommentar |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                                  | Dato       | Kommentar                                                                                                                                           | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                | 06.02.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 10    | Nei     |
| Ordregrunnlag                                |            |                                                                                                                                                     | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Oversiktskart for eiendom 3420 - 30/396//    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Grunnkart                                    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Garasje/uthustegning                         | 02.09.1959 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Boligtegninger                               | 15.05.1959 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 4     | Nei     |
| Ferdigattest carport                         | 26.11.2021 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Planopplysninger                             | 21.01.2026 | Id 2018006<br>Navn Kommunedelplan for Elverum byområde<br>Plantype Kommunedelplan<br>Status Endelig vedtatt arealplan<br>Ikraftttredelse 28.08.2019 | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Byplan 2030                                  | 28.08.2019 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 23    | Nei     |
| Kommuneplankart                              | 21.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Planer under arbeid                          | 26.01.2026 | Det foreligger ikke igangsatte reguleringsplaner/planforslag på eiendommen i kommunens arkiver.                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp | 29.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Privat VA                                    | 29.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Kommunal VA                                  | 29.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Vegstatuskart for eiendom                    | 21.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2025      | 21.01.2026 | 19 164,12 kr for 2025                                                                                                                               | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Eiendomskart for eiendom                     | 21.01.2026 |                                                                                                                                                     | Gjennomgått      | 2     | Nei     |



|                                                         |            |                                                                                                                                                             |             |   |     |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|-----|
| Eiendomsdata<br>(Grunneiendom)                          | 21.01.2026 |                                                                                                                                                             | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Renovasjonsgebyrer for<br>2026                          | 21.01.2026 | 4 163,00 kr for inneværende år.                                                                                                                             | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Brannforebygging: Tiltak,<br>avvik og anmerkninger      | 21.01.2026 | 27.01.2020. Tilsyn. 08.07.2025. Feiing.<br>Avvik og anmerkninger:<br>Det er ikke registrert avvik eller<br>anmerkninger på bruksenheten i flg.<br>dokument. | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Feiing og tilsynsgebyr for<br>2026.                     | 21.01.2026 | 1 232,00 kr for 2026.                                                                                                                                       | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bekreftelse på<br>formuesverdi for<br>inntektsåret 2024 | 21.01.2026 |                                                                                                                                                             | Gjennomgått | 1 | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.02.2026 |           |
| 2       | 17.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ7377>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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