Innmarksvegen 5

Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Innmarksvegen Linje 105, 769, 825, 826	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	9 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	10 min 5.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	6 min 3.8 km
Terningen Arena	11 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

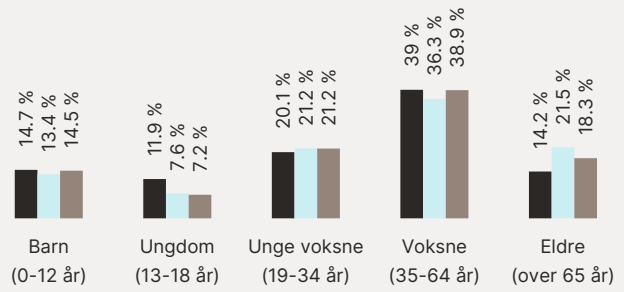
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solkroken barnehage (0-6 år) 41 barn	22 min 1.9 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 ... 69 barn	5 min 3.1 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (... 74 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Hanstad PostNord	21 min 1.9 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

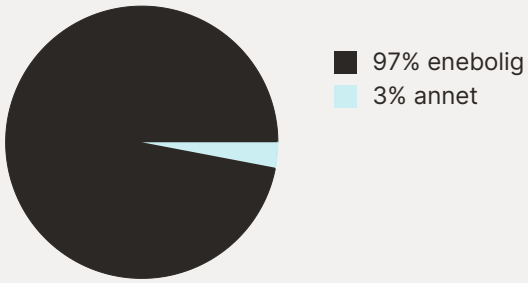
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	20 min 1.5 km	
Pershagen ball-løkke Ballspill	20 min 1.8 km	
Feel24 Elverum	7 min	
Family Sports Club Elverum	8 min	

Boligmasse



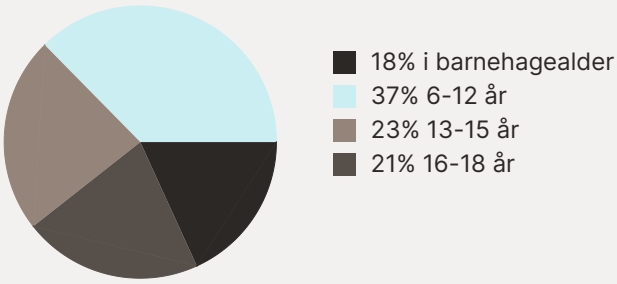
«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent

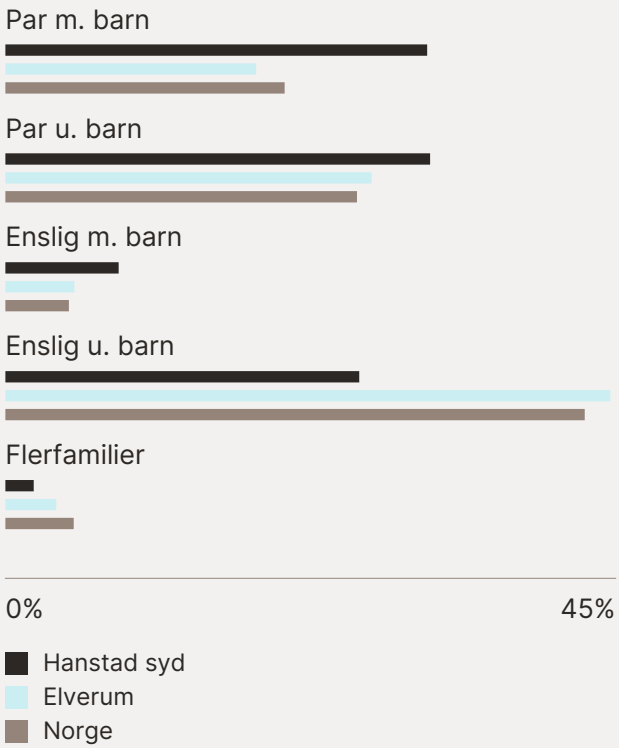
Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	7 min
Boots apotek Kremmertorget	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



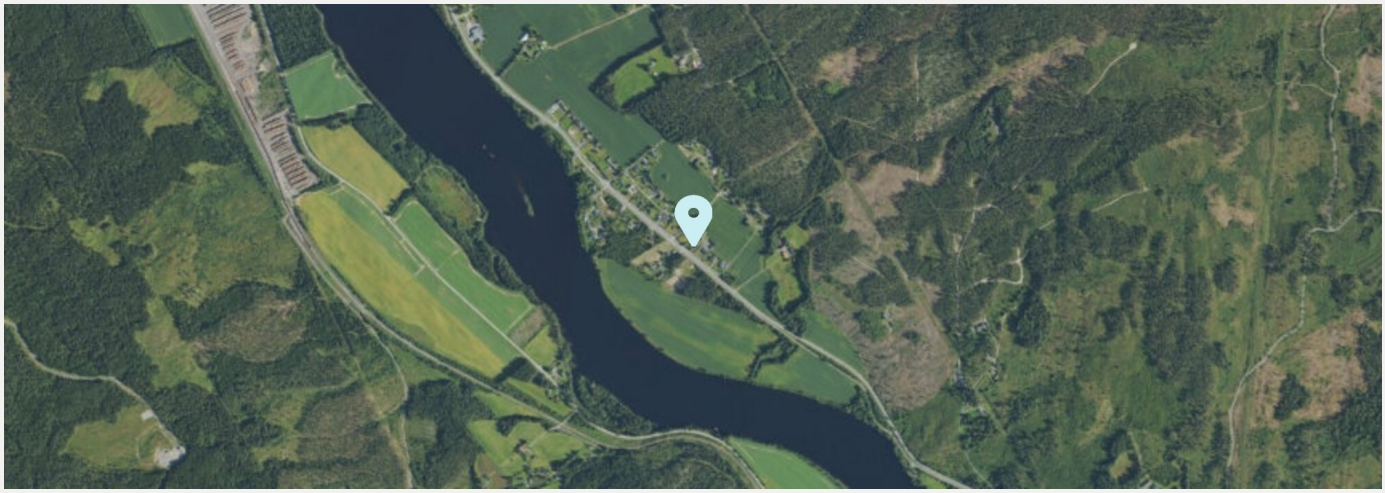
Familiesammensetning

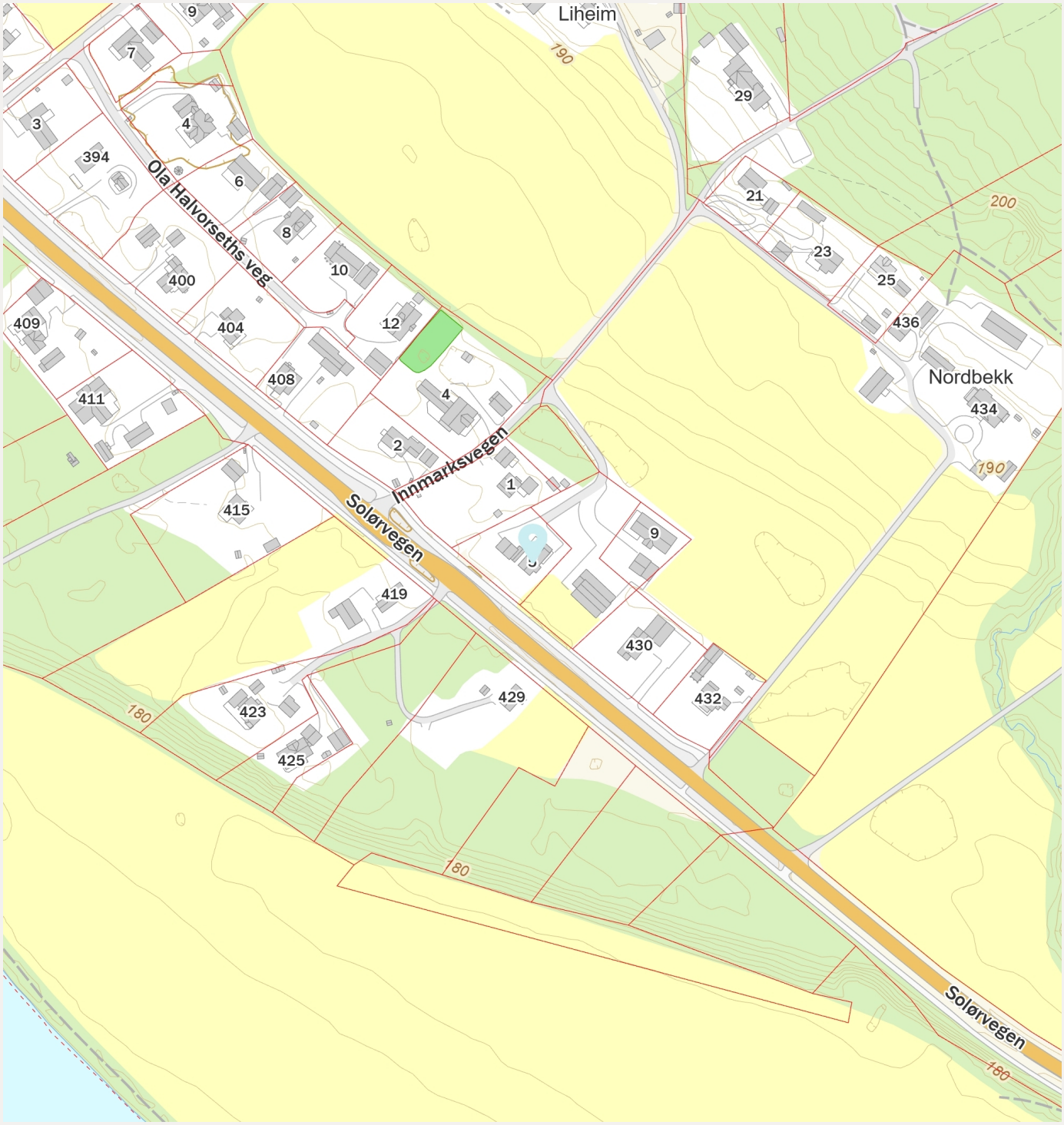


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egenerklæring

Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Innmarksvegen 5	Innmarksvegen 5	

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?

2017

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.

Bodde der frem til mars 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Saugen, Stein Are

Selger

Småberg, Wibeke

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

Ble skiftet WC i des 2025. Ble utført av rørleggerfirma

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vi oppdaget en liten inntrengning av vann rett etter vi flyttet inn. Det ble utbedret med ny pipehatt og mønebeslag. Ikke sett noe til fukt etter det

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke feil akkurat, men har en mistanke om at strøm til garasje er utført av ikke faglært personell. Ikke hatt noe problemer/feil.

Ellers er vel hovedsikring litt lav. Opplevde at den gikk noen ganger(par-tre ganger), spesielt på vinteren da det var høyere strømforbruk

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble skiftet to lysbrytere

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 29693505

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stein Are Saugen	**2026-05-05**	**Wibeke Småberg**	**2026-05-05**

Identification

Stein Are Saugen

Identification

Wibeke Småberg

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stein Are Saugen	05/05-2026 20:36:16	BankID OIDC High
Wibeke Småberg	05/05-2026 21:01:33	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM
ELVERUM kommune
gnr. 48, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20009-1617 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ6763

Autorisert foretak: TakstPlan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Ryberg **Vår ref:** Ryberg

TakstPlan

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstoppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet.Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstoppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig



Christian Ryberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstplan.no
941 04 040

TakstPlan AS
Stangevegen 34
2317 HAMAR

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 byggeregler

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TakstPlan AS
Stangevegen 34
2317 HAMAR

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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

Takstobjektet er en frittliggende enebolig på 1 og 1/2 plan. Av tilleggsbygg er det oppført en frittstående garasje på eiendommen.

Boligen er av eldre ukjent alder, men tilbygd omkring 2016.
Boligen har en bygningsmessig varierende utførelse og fremstår med preg av slitasje og elde.
Boigen har påviste avvik. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking med takplater av metall (Decra el. tilsvarende). Undertak av fiberplater.
Tekkingen og undertak ble skiftet i 2016.
Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall.
Bygningsdelene er skiftet samtidig med tekkingen.

Opprinnelig er boligen av eldre, ukjent alder med yttervegger av håndlaftet tømmer, som senere er kledd igjen utvendig.
Tilbygg fra 2016 er oppført i bindingsverk. Utvendig kledning i treverk.

Boligen har saltak av åstak/trekonstruksjoner. Innvendig skråtak med knevegger/kott på loftplanet. Mindre blindloft uten tilkomst.

Boligens vinduer er av varierende alder. Vinduer i treverk med 2 og 3 -lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 1980, 1982, 1995 og 2014. Vinduer med under og overliggende vannbrett med beslag.
Massiv ytterdør med glassfelt. Døren ble skiftet ifm tilbygg.

Boligen har terrasse rundt hele, med tilkomst fra inngangsparti og trapp på terreng. Terrassen er opplyst utvidet omkring 2018.
Konstruksjoner av trebjelkelag på terreng og punktfundamenter/pilarer. Støpt platting. Ellers gulv av terrassebord.
Rekkverk av treverk. Høyde på rekkverk er målt til 92 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater er av varierende alder. Noe løpende utskiftninger, utenom vedlikehold (se eget avsnitt for moderniseringer).

Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat, tregulv og tepper.
Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: panelplater og plater
Himlinger har overflater av: panel og plater.
Etasjeskillere av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv/dekke på grunnen.

Pusset mursteinspipe i boligen. Sotluke lokalisert i kjøkken.
Vedovn i stue plassert på ubrennbart underlag. Tilsyn av pipe/ildsted sist utført: 2022. Rapport er ikke fremvist / foreligger ikke.

Loftstrapp av trekonstruksjoner. Oppført spilevegg langs trappeløp.
Ingen rekkverk/håndløper.
Boligen har innvendige heltre speilfyllingsdører og formpressdører.
Innvendige dører er av noe varierende standard og opprinnelse.

VÅTROM Gå til side

Bad - hovedplan
Bad av ukjent alder/opprinnelse.
Baderomsplater på vegger. Plater i himling. Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Oppvarming med panelovn.
Plastsluk under kabinett. Vinylbelegg som membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant. Gulvmontert klosett.
Dusjkabinett m/ integrert armatur. Opplegg/uttak for vaskemaskin.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).
Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med standard fra omkring 2013. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur.
Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. For øvrig avsatt plass for hvitevarer.
Ventilator over platetopp. Ventilatoren har kullfilter (ingen utluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber og noe rør i rør. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen. Vannrørene er av varierende og dels eldre opprinnelse.
Stoppekran lokalisert i innkassing på soverom.
Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.
Rør av varierende alder, hvorav noe eldre installasjoner.

Boligen har naturlig ventilasjon med tillluft via veggventiler og spalter i vinduskarmer. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 116 liter med ukjent produksjonsår. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

230v elektrisk anlegg. Åpent anlegg/spredenett i boligen. Enkelte fornyinger med innmat i sikringsskap, spredentt m.m.
Sikringsskap plassert i soverom på loftsplan.
Innmat med 5 kurser inkl hovedbryter/inntakssikring (25A). Kurser med automatsikringer og integrerte jordfeilbrytere. Kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.
Drenering av eldre, ukjent standard og opprinnelse.
Ingen synlige drensplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur. (terreng og grunnmur er overbygd med terrasser rundt det meste av boligen).

Boligen er oppført på ringmur/vanger av betong. Fundamentering ukjent.
Ringmuren er kledd utvendig, med etablert terrasse/terrasseplattinger rundt det meste av boligen som vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av tilstand.
Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger på tomten.
Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Standarden som legges til grunn for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (NS 3600:2025), skal sikre at helse-, miljø- og sikkerhetsrisiko (HMS) ved en bolig kommer tydelig frem og rapporteres samlet i ett punkt i rapporten.
Nedenfor følger en oversikt over relevante forhold som er funnet, sammen med aktuelle HMS-tiltak for boligen.

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.

Godkjente tegninger gjelder tilbygg fra 2013.
Det er ikke undersøkt om innredet rom/soverom på loftsplan i oprinnelig bolig er søkt eller godkjent bruksendret. Endringer av rom som benyttes til varig opphold må godkjennes før bruk.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

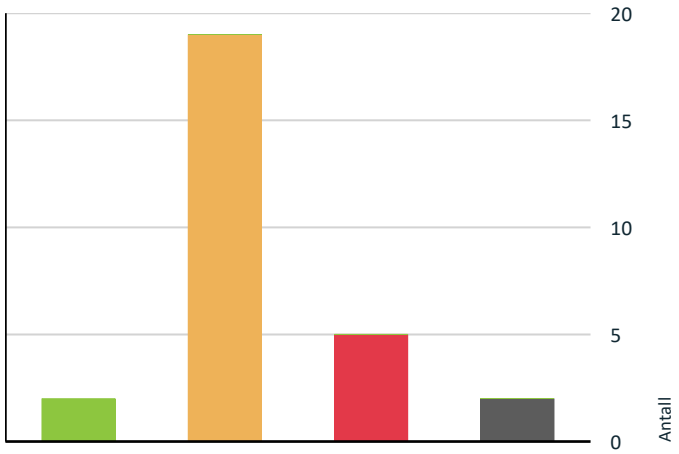
Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

TakstPlan AS
Stangevegen 34
2317 HAMAR

Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM
Gnr 48 - Bnr 201
3420 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

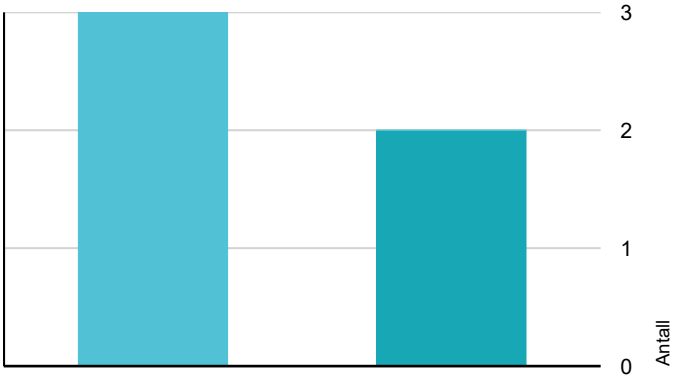
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår av rapporten. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 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

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Eldre, ukjent byggeår. Tilbygd omkring 2016

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en bygningsmessig utførelse typisk for byggeåret/tilbyggingsåret og fremstår med noe forhøyet bruksslitasje på enkelte rom og bygningsdeler ut ifra alder.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
Strøm: Panelovner.
Vedfyring: Vedovn.

Vedlikehold
Boligen fremstår med vedlikeholdsbehov. Løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti med gang/entre, soverom og trapp opp til 2. etasje.
2016	Modernisering	Ny taktekking. (årstall antatt av nåværende eier)
2018	Modernisering	Utvidet terrasse og etablert platting (ca årstall)
2013	Modernisering	Rehabilitering av kjøkken. (årstall antatt av nåværende eier)
2025	Modernisering	Nytt klosett på bad
		(ovennevnte er opplyst av selger/rekvirent)

UTVENDIG

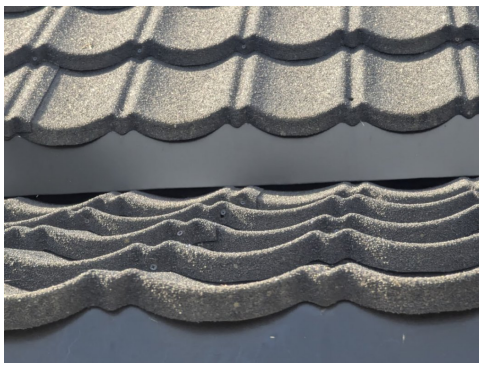
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking med takplater av metall (Decra el. tilsvarende).
Undertak av fiberplater.
Tekkingen og undertak ble skiftet i 2016.

Yttertak/tekking er besiktiget fra bakkenivå og loftplan. Undertak er besiktiget fra kneveggskott.



Yttertak/tekking



Undertak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag takrenner og nedløp av metall. Stigetrinn av metall.
Bygningsdelene er skiftet samtidig med tekkingen.

Takrenner og beslag på yttertak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist deformasjon/frostspreng i minst ett taknedløp.
Pipebeslaget er ikke tilpasset tekkingen (ufagmessig preg).
Det mangler overgangsbeslag på tak over inngangsparti
Taket mangler snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende beslag og taknedløp med avvik må utbedres/skiftes.
Pipebeslag anbefales nærmere undersøkt og tilpasset.

Dagens krav/anbefalinger tilsier at det skal benyttes snøfangere på tak over beferdede områder der takvinkel er over 27 grader (gjelder for ru takstein, shingel m/ bestrøing o.l). Takvinkel og behov for snøfanger anbefales nærmere undersøkt for boligen.

Tilstandsrapport



Manglende overgangsbeslag



Utvendig kledning



Taknedløp med frostspreng



Kledning med sprekkdannelser og lav vedlikeholdsgrad

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig er boligen av eldre, ukjent alder med yttervegger av håndlaftet tømmer, som senere er kledd igjen utvendig.
Tilbygg fra 2016 er oppført i bindingsverk. Utvendig kledning i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres klaring mellom endeved i kledning og vannbrett for å hindre fuktopptrekk.
Lokale utbedringer/utskiftninger må påregnes for å hindre fuktinntregning i veggkonstruksjonen (der kledning spriker).

Innkledde tømmervegger betegnes som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har en økt skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Ytterligere undersøkesler anbefales. Løpende vedlikehold må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av åstak/trekonstruksjoner. Innvendig skråtak med knevegger/kott på loftplanet. Mindre blindloft uten tilkomst.
Takkonstruksjonene er besiktiget fra kott bak knevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dampsperre i himling på loft har utettheter mot delevegg og pipe som kan forårsake uønsket fukt.
Det er påvist en fuktrose i knevegg som kan indikere fukt fra takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet knyttet til fuktrosen, dampsperre og grad av lufting anbefales nærmere undersøkt. Tiltak må påregnes.
Mangelfull lufting kan føre til skader i takkonstruksjoner, isdannelser på tak og potensielt forringe boligens inneklima. Ved isdannelser på yttertak kan dette indikere behov for å øke luftingen av taket.

Det bør etableres tilkomst til blindloft for inspeksjon og tilgjengelighet for slukking m.m.

Tilstandsrapport



Kott



Fuktrose i knevegg



Dampsperre

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer er av varierende alder.
Vinduer i treverk med 2 og 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 1980, 1982, 1995 og 2014. Vinduer med under og overliggende vannbrett med beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Avviket gjelder lav/manglende klaring (avstand) mellom utvendig omramming og vannbrett. Avviket medfører økt risiko for fukt- og råteskader.
Defekt/manglende vrider på baderomsvindu.

Flere av vinduene er aldrende og fremstår med slitasjepreg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt med minimum 6mm avstand mellom omramming og vannbrett/beslag for å hindre fuktopptrekk.

Løpende vedlikehold må påregnes.
Alder på vinduer tilsier økt risiko for punktering. Punktering kan forekomme selv om dette ikke ble avdekket på befaringen.



Vindu med isolerglass



Utvendig vannbrett / vindusomramming

TG 3 Dører

Beskrivelse

Massiv ytterdør med glassfelt. Døren ble skiftet ifm tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har knust glass og mangler terskelbeslag.
Det er påvist sprekk i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Glass-skade



Råte i terrassebord

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse rundt hele, med tilkomst fra inngangsparti og trapp på terreng. Terrassen er opplyst utvidet omkring 2018.
Konstruksjoner av trebjelkelag på terreng og punktfundamenter/pilarer.
Støpt platting. Ellers gulv av terrassebord.
Rekkverk av treverk. Høyde på rekkverk er målt til 92 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av gulvene har preg av manglende vedlikehold.
Det er påvist råte i minst ett terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassegulvet krever ekstra ettersyn og vedlikehold.
Råteskadde materialer må skiftes.



Terrasse



Ved inngangsparti

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater er av varierende alder. Noe løpende utskiftninger, utenom vedlikehold (se eget avsnitt for moderniseringer).

Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat, tregulv og tepper.
Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: panelplater og plater
Himlinger har overflater av: panel og plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte lokale skader/avvik i gulv m.m.
Uferdig preg og noe stedvis slitasjepreg.

Det er påvist derformasjon/kuving i himlingsplater på soverom mot nord som skyldes underliggende avvik.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes fornying og utskiftninger av innvendige overflater i boligen. Løpende vedlikehold må påregnes.
Det må påregnes tiltak i himliing og himlingsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige overflater

Tilstandsrapport



Kuving i himlingsplater



Gulv med avvik

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Støpt gulv/dekke på grunnen.
Det er kontrollert overflate og retningsavvik i 2 rom per plan.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst høydeforskjell/skjevhet er påvist i loftplanet og skyldes alder og setninger i boligen.

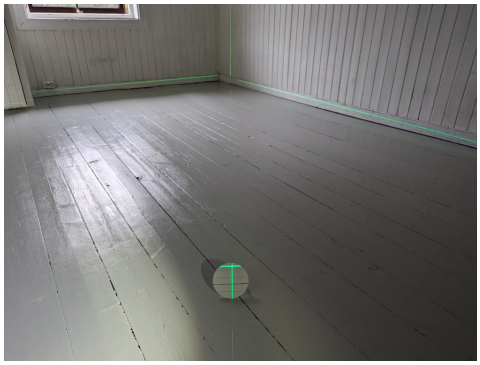
Det må bemerkes at det kan være høydeforskjeller/retningsavvik i andre gulv i boligen som ikke er nevnt i rapporten, da målingene er foretatt på et tilfeldig og begrenset utvalg av rom som var tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad avhenger av omfang for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i loftplan

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset mursteinspipe i boligen. Sotluke lokalisert i kjøkken.
Vedovn i stue plassert på ubrennbart underlag. Tilsyn av pipe/ildsted sist utført: 2022. Rapport er ikke fremvist / foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tegl -/mursteinspipe. Enkelte riss/sprekker er påvist.
Sotluken har defekter pga slitasje og elde.
Det er påvist rennemerker på pipe som indikerer fuktinnslag og utettheter i eller over pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Gamle pipeløp har økt forekomst av utettheter og dårlig trekk. Tilstand på pipe anbefales nærmere undersøkt. Tiltak/piperehabilitering kan ikke utelukkes.
Sotluken må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av sotluke og ubrennbar plate.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke

Tilstandsrapport



Ildsted



Pipe med rennemerker

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Loftstrapp av trekonstruksjoner. Oppført spilevegg langs trappeløp.
Ingen rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe overflateslitasje i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør vurderes utifra behov.



Innvendig trapp

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige heltre speilfyllingsdører og formpressdører.
Innvendige dører er av noe varierende standard og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere av dørene har skader i dørblad

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak/utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i dørblad

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent alder/opprinnelse.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplaterne er montert uten bunnlist.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på veggoverflatene (normalt forventet levetid for baderomsplater er 15år)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Normal, forventet levetid på baderomsplater er 15 år. Platene må påregnes skiftet og bør ses i sammenheng med en rehabilitering av badet.
Bruk av dusjkabinett må opprettholdes ved en fortsatt bruk med dagens tilstand.



Baderomsplate uten bunnprofil/list

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv m/ oppbrett. Oppvarming med panelovn.
Høyde mellom dusjkabinett og terskel er målt til ca 20mm. Det er påvist fall lokalt mot sluk og i øvrige deler av gulv.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

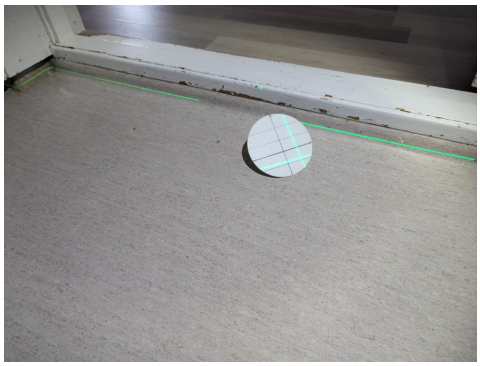
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på gulvbelegg

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Normal forventet levetid for vinylbelegg er 20 år. Det er per nå ingen påviste symptomer på funksjonssvekkelse, men sveisede skjøter og overganger bør holdes under jevnlig oppsyn.

Merk at risiko for svikt og utettheter i belegg øker etterhvert som belegget eldes (se for øvrig beskrivelser i avvik og tiltak som nevnt i avsnitt for 'Sluk, membran og tettesjikt').
Dusjing i kabinett bør opprettholdes.



Måling av fallforhold på gulv

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinett. Vinylbelegg som membran.
Inspeksjon av sluk lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst (under dusjkabinett)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket anbefales nærmere undersøkt etter tilrettelagt tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Normal, forventet levetid for vinylbelegg på våtrom er 25år.
Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt i skjøter og overganger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Utskifting/tiltak bør ses i sammenheng med en rehabilitering av badet.

Bruk av dusjkabinett bør opprettholdes ved fortsatt bruk med dagens tilstand.



Sluk under dusjkabinett

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant. Gulvmontert klosett fra 2025.
Dusjkabinett m/ integrert armatur. Opplegg/uttak for vaskemaskin.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist svelling i fronter på innredning som skyldes fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak må vurderes ut ifra behov.

Tilstandsrapport



Skade/slitasje på innredning

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil på yttervegg.



Avtrekksvifte

HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (vegg mot dusjsone er tidligere yttervegg med ukjent oppbygning)

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med standard fra omkring 2013. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur.
Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og delintegrert oppvaskmaskin. For øvrig avsatt plass for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skapdører slår i hverandre i/på overskap.
Det er påvist slitasje og enkelte skader i kjøkkenskrog og på benkerygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak og/eller utskiftninger må påregnes.



Svelling i plater bak kjøkkenbenk

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp. Ventilatoren har kullfilter (ingen utluft).

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber og noe rør i rør. Dels skjulte og dels åpne rørføringer i boligen. Vannrørene er av varierende og dels eldre opprinnelse.
Stoppekran lokalisert i innkassing på soverom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Enkelte vannrør- og koblinger har irrdannelse som skyldes korrosjon og elde.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Irr/korrosjon bidrar til å forkorte rørenes levetid og kan forårsake lekkasjer.
Forventet brukstid på kobberrør avhenger av kvalitet og tykkelse og varierer med hhv 30, 40 og 50 år. Utskiftninger bør påregnes.



Vanninntak med måler og stoppekran



Kobberrør med irr

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. For det meste skjulte rørføringer i boligen.
Rør av varierende alder, hvorav noe eldre installasjoner.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Vurdering av avvik:

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

Brukstiden gjelder for eldre rør/rørdeler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenk

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tillluft via veggventiler og spalter i vinduskarmer.
Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe lav tilgang til tilluft/friskluft i enkelte oppholdsrom i boligen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler for tilluft i oppholdsrom som ikke har dette

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 116 liter med ukjent produksjonsår.
Berederen er plassert i rom m/ sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Berederen anbefales undersøkt av fagpersonell mtp plassering, tilkomst og lekkasjesikring.



Innkasset varmtvannsbereder

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.

Beskrivelse

230v elektrisk anlegg. Åpent anlegg/spredenett i boligen. Enkelte fornyinger med innmat i sikringsskap, spredentt m.m.
Sikringsskap plassert i soverom på loftsplan.

Innmat med 5 kurser inkl hovedbryter/inntakssikring (25A). Kurser med automatsikringer og integrerte jordfeilbrytere. Kursfortegnelse foreligger.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ifølge selger/rekvirent er det usikkerhet knyttet om elektriske arbeider er utført av registrert el-personell.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremvist / foreligger ikke.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Leietaker opplyser at sikring løses ut ved samtidig bruk av strømkrevende utstyr.
   Boligen har lav kapasitet på hovedsikring/inntakssikring. Oppgraderinger må/bør påregnes.

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

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ja

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

11. 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?
    Ja Basert på deler av anleggets alder, påviste forhold og manglende dokumentasjon anbefales det at det foretas en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagkyndig personell.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder, og det må derfor bemerkes at el-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.



Innmat i sikringsskap



Utette kabelgjennomføringer



Løs inntakskabel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser.
Byggegrunnen er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering av eldre, ukjent standard og opprinnelse.
Ingen synlige drensplater eller tettesjikt utvendig langs grunnmur.
(terreng og grunnmur er overbygd med terrasser rundt det meste av boligen).

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur/vanger av betong. Fundamentering ukjent.
Ringmuren er kledd utvendig, med etablert terrasse/terrasseplattinger rundt det meste av boligen som vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist retningsavvik/skjevheter på innvendige gulv/bjelkelag som kan skyldes svikt/synk i fundamenteringen.
Det er registrert en lokal riss-/sprekkdannelse utvendig i ringmur som skyldes setning elller tele/frostspreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene anses som stabile med dagens tilstand, men endringer kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Det er etablert terrasse/terrasseplatinger rundt det meste av boligen som vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av terrengforhold. Fallforhold på terreng er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig til vann og avløp, via private stikkledninger på tomten.
Vann- og avløpsledninger antas å være av eldre standard og opprinnelse. Materialtype og kvalitet er ukjent.

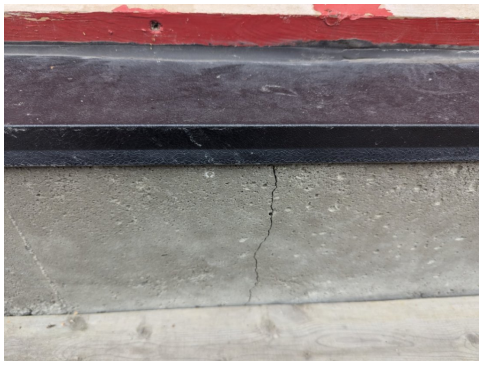
Vurdering av avvik:

• 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.

Kombinasjonen av alder og materiale tilsier at tiltak/utskiftninger vil måtte påregnes på noe sikt.



Ringmur

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Standarden som legges til grunn for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (NS 3600:2025), skal sikre at helse-, miljø- og sikkerhetsrisiko (HMS) ved en bolig kommer tydelig frem og rapporteres samlet i ett punkt i rapporten. Nedenfor følger en oversikt over relevante forhold som er funnet, sammen med aktuelle HMS-tiltak for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

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

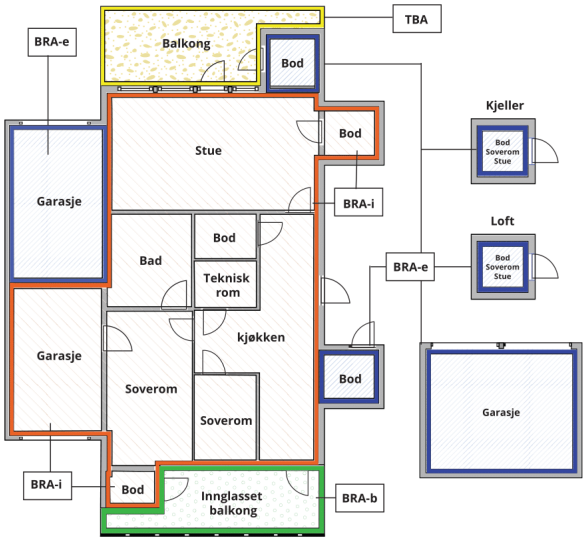
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftplan	22			22		8	30
Hovedplan	82			82	153		82
SUM	**104**				**153**	**8**	**112**
SUM BRA	**104**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Gang/trapp, soverom, soverom 2, mellomgang, kott		
Hovedplan	Gang/entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, kott under trapp		

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024.
Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen.
Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente tegninger gjelder tilbygg fra 2013.
Det er ikke undersøkt om innredet rom/soverom på loftsplan i oprinnelig bolig er søkt eller godkjent bruksendret. Endringer av rom som benyttes til varig opphold må godkjennes før bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
Hems					
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	
Hems		Lagring	

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024.
Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevning er basert på boligens/bygningens bruk på befaringsdagen. Hems er ikke måleverdig.
Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Christian Ryberg	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	
29.4.2026	Christian Ryberg	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	48	201		0	1418.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Innmarksvegen 5

Hjemmelshaver
Saugen Stein Are, Småberg Wibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Solørvegen, ca 1 km sørøst for Hanstadfeltet i Elverum. Området har et landlig preg med småhusbebyggelse og landbruksarealer i tilliggende områder. Det er ca. 1 km til Hanstad barne- og ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikker. Det er etablert gang- og sykkelsti Elverum sentrum med handel og servicetilbud. Avstand til Elverum sentrum er ca 4km (kjøreveg). Offentlig kommunikasjon med bussholdeplass rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg tilhørende naboeiendom. Det er ingen kjent eller tinglyst adkomstrett på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger utenfor regulert område.
Overordnet gjelder KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2011 - 2022. Vedtatt av Elverum kommunestyre 22.06.2011
Eiendommen er i planen angitt som LNF-område.

Om tomten

Tilnærmet plan tomt. Tomten er hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring/gårdsplass. Tomten er innhegnet med gjerde.
Eiendommen har normale sol- og lysforhold. Eiendommen grenser til trafikkert veg med noe påregnelig trafikkstøy utomhus.

Tinglyste/andre forhold

Kopi av ubekreftet grunnboksutskrift Statens kartverk.
Det foreligger ingen tinglyste heftelser eller servitutter i grunn av betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 000 000	2016	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent i Boligpass

Standard
Bygningen fremstår med en bygningsmessig enkel og forventet standard ut ifra byggeåret.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som noe manglende vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på antatt kantforsterket plate av betong. Støpt/murt oppkant.
Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader med trekledning. Saltak med tekking stålplatetak. Lagringsloft oppunder tak.

Leddet garasjeport med automatisk portåpner (frakoblet på befaringsdagen) Separat adkomst med dør.
Garasjen har belysning og kontaktpunkt for støm (udokumentert med ukjent uttførelse)

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.05.2026	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.05.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	08.05.2026	Gjeldende regulering/planstatus	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.05.2026	Kartopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2015	Tegninger ifm. tilbygg	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.11.2017	Vedtak om ferdigattest ifm tilbygg	Gjennomgått		Nei
Boligpass	05.04.2023	Eiers opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	08.05.2026	Kommunale opplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

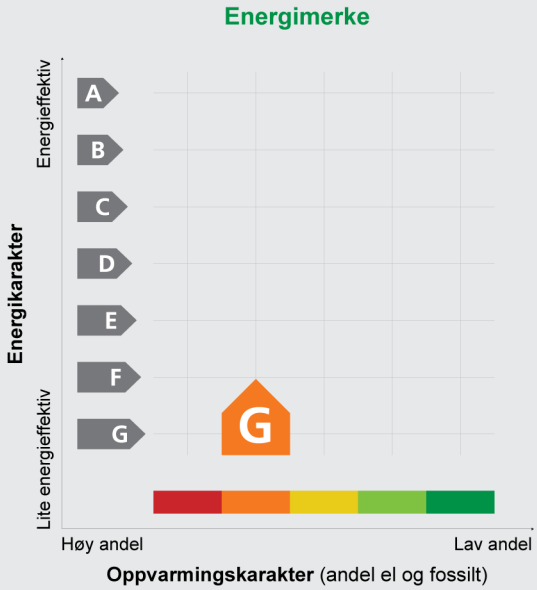
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Innmarksvegen 5
Postnr	2407
Sted	ELVERUM
Leilighetsnr.	
Gnr.	48
Bnr.	201
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	154014020
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1484157
Dato	11.04.2023



Innmeldt av	Takstplan AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1890	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	103	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Innmarksvegen 5
Postnr/Sted: 2407 ELVERUM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.04.2023 20:58:17
Energimerkenummer: A2023-1484157
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Takstplan AS

Gnr: 48
Bnr: 201
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 154014020

Generell informasjon

Boligens bygningsdeler, herunder; yttervegger, tak, gulv og enkelte vinduer/dører er av eldre standard og utførelse. Ettersom disse bygningsdelene har et større varmetap enn det som er dagens standard utifra gjeldende forskriftskrav i dag, bør det vurderes å gjøre tiltak for å redusere varmetapet og å gjøre boligen mer energieffektiv.

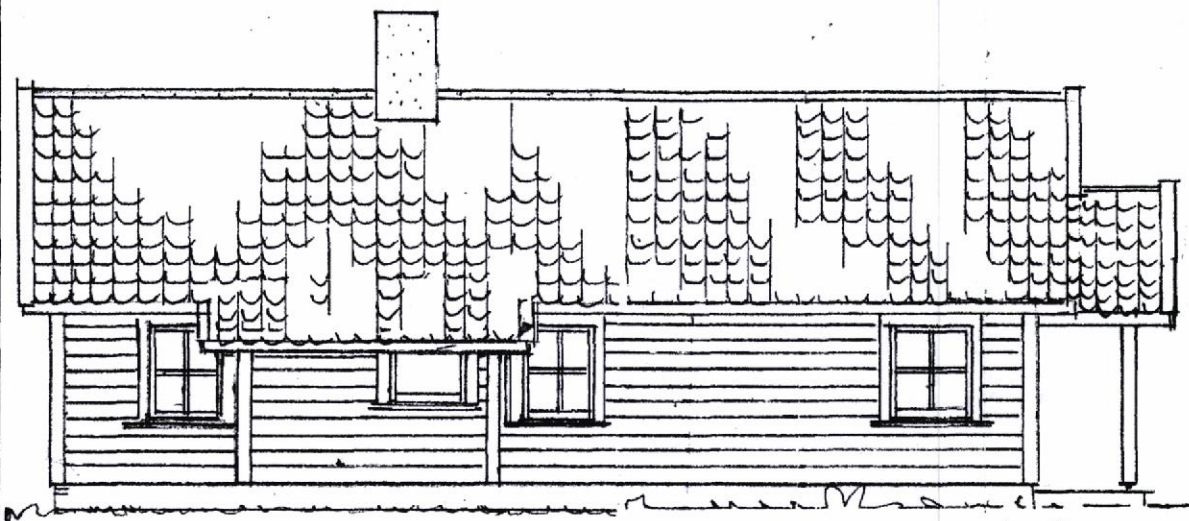
Mulige tiltak for å forbedre boligens energimerking kan være tetting av luftlekkasjer, etterisolering, installering av varmepumpe m.m.

Takstmann eller en energirådgiver kan bistå i å kartlegge boligens tilstand mht energieffektivitet og å lage en rapport over hvilke energiøkonomiske tiltak som kan være fornuftige for denne boligen.

16.02.2016 12:30



FASADE MOT
SØR-VEST



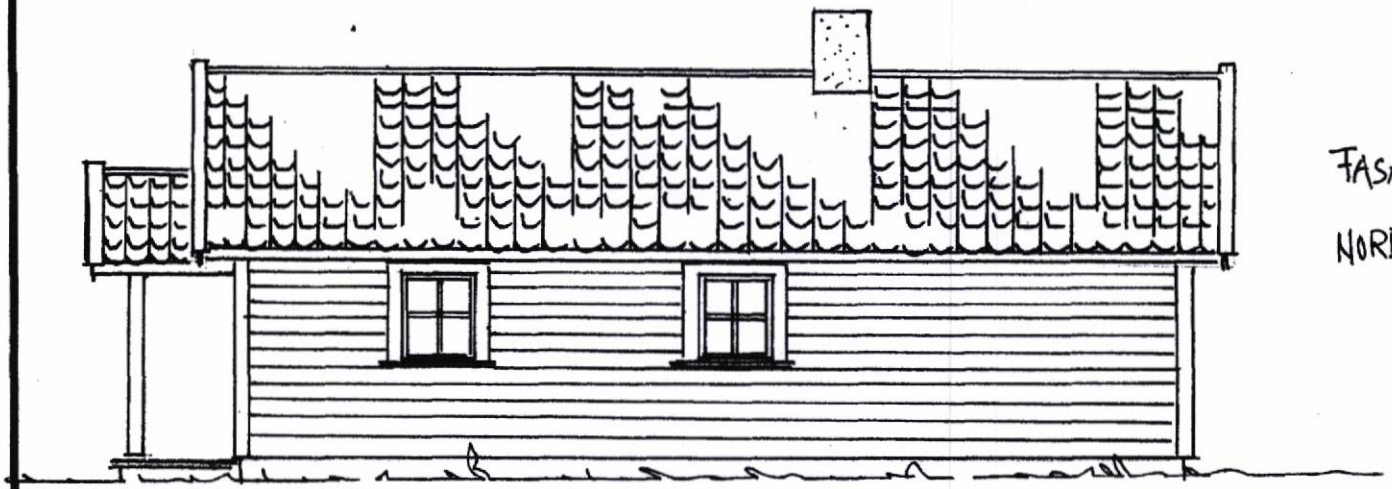
FASADE MOT
SØR-ØST

TILBYGG BOLIG I SOLØRVG. 424, 2411 ELVERUM
GNR: 48, BNR: 50. ANNEMARIE OG LARS KARLSEN
10/6-2015 | Werner Myrvang M: 1:100

16.02.2016 12:30

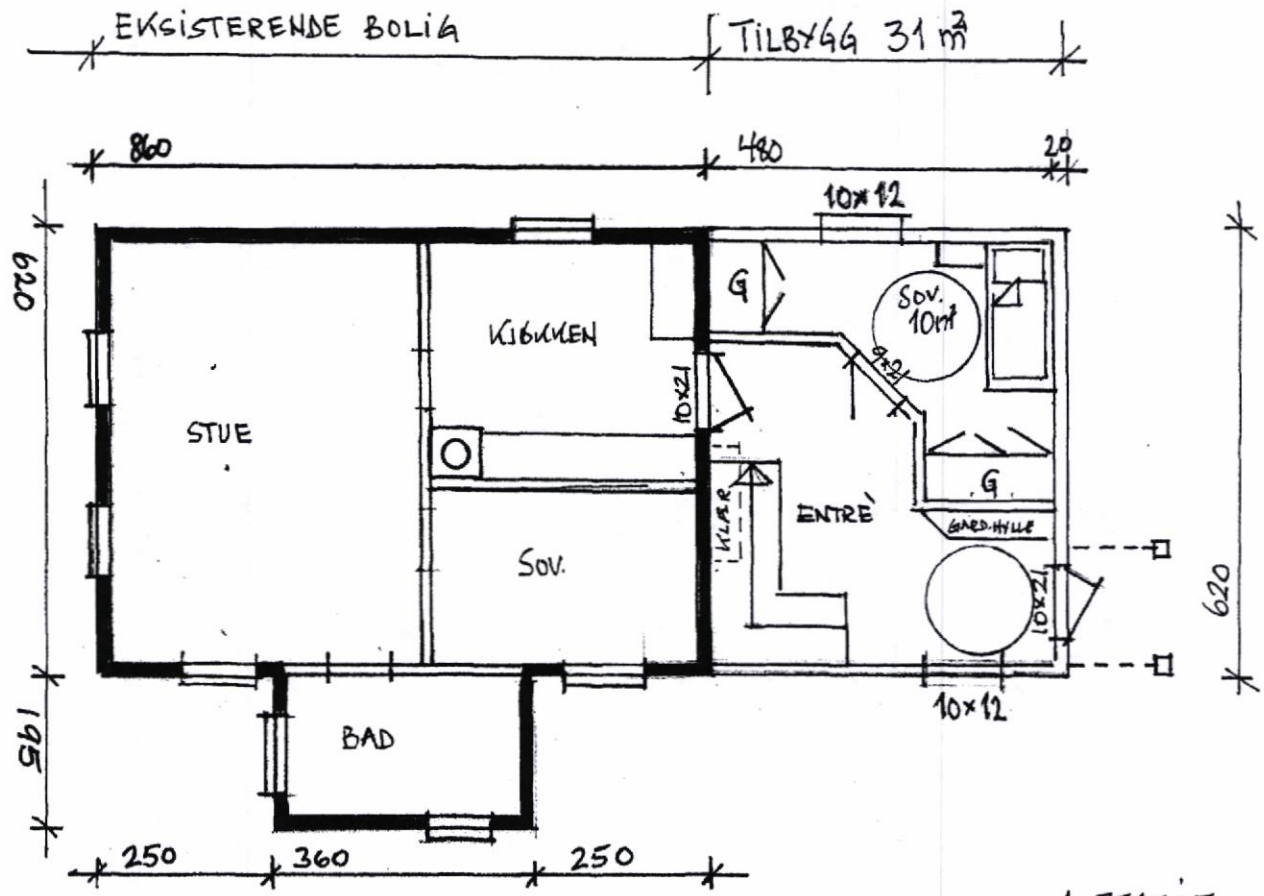


FASADE MOT
NORD-ØST



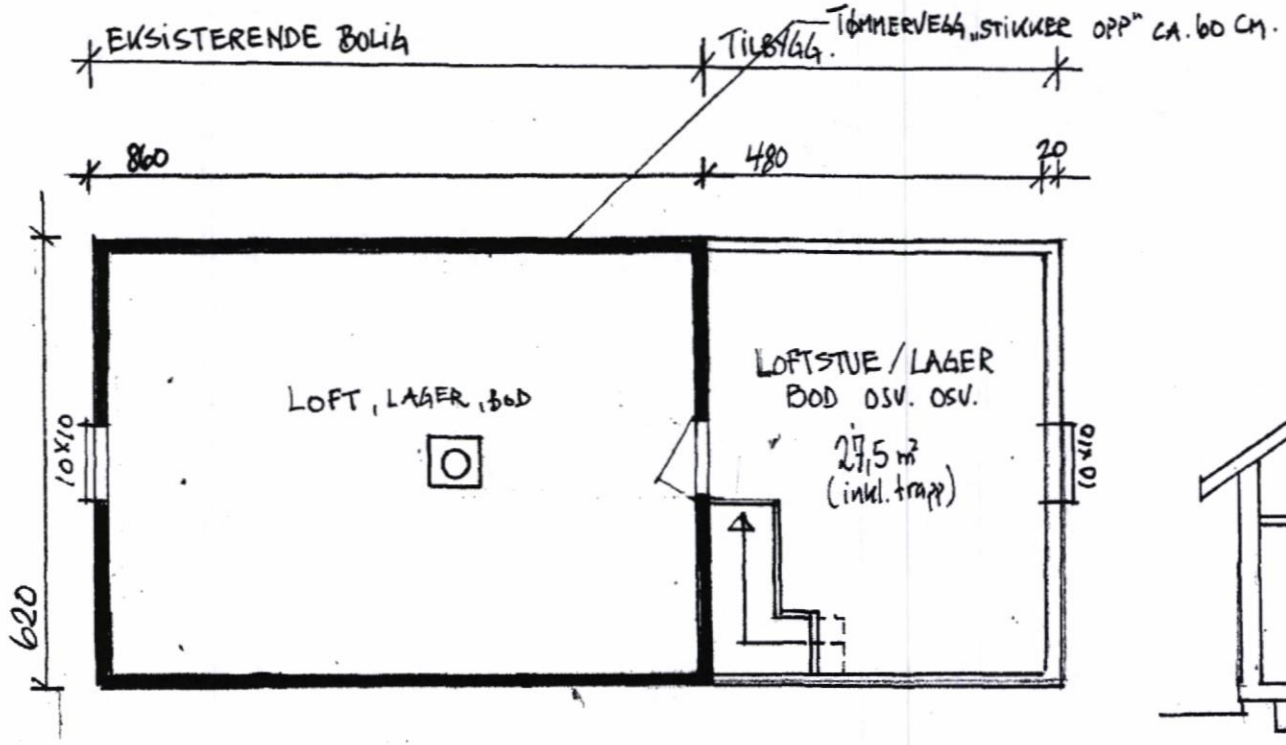
FASADE MOT
NORD-VEST

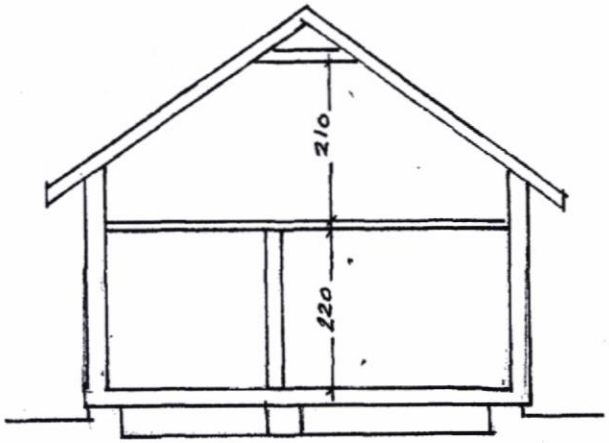
TILBYGG BOLIG I SOLØRVÅ 424. 2411 ELVERUM
GNR 48 BNR 50. ANNE MARIE & LARS KARLSEN
11/6-15 M=1:100
Werner Myrvang



1 ETASJE.

TILBYGG BOLIG I SOLGRVG. 424, 2411 ELVERUM
GNR: 48, B.NR: 50. ANNE MARIE OG LARS KARLSEN
M= 1:100
9/6-15 Werner Myrvang





SNITT EKSISTERENDE BOLIG

2 etg.
Tilbygg bolig i Solørvg 424, 2411 Elverum
GNR 48 Bnr 50, Anne Marie & Lars Karlsen
M=1:100
9/6-15 Werner Myrvang

16.02.2016 12:30

Utskriftsdato: 24.04.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3420	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	201	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	560773579	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	154014020	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 560773579.

BruksenhetId	225852394	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	154014020	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje, stue	Ukjent	Ulefoss	Ulefos No 840

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.01.2026	Tilsyn	05.12.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Gammel slukkeutstyr.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Mulig det sitter en propp i skorstein som kan hindre røyken å komme ut. Må sjekkes fra sotluke.

Informasjon for bruksenhetId 225852394

BruksenhetId	561593188	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300574064	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

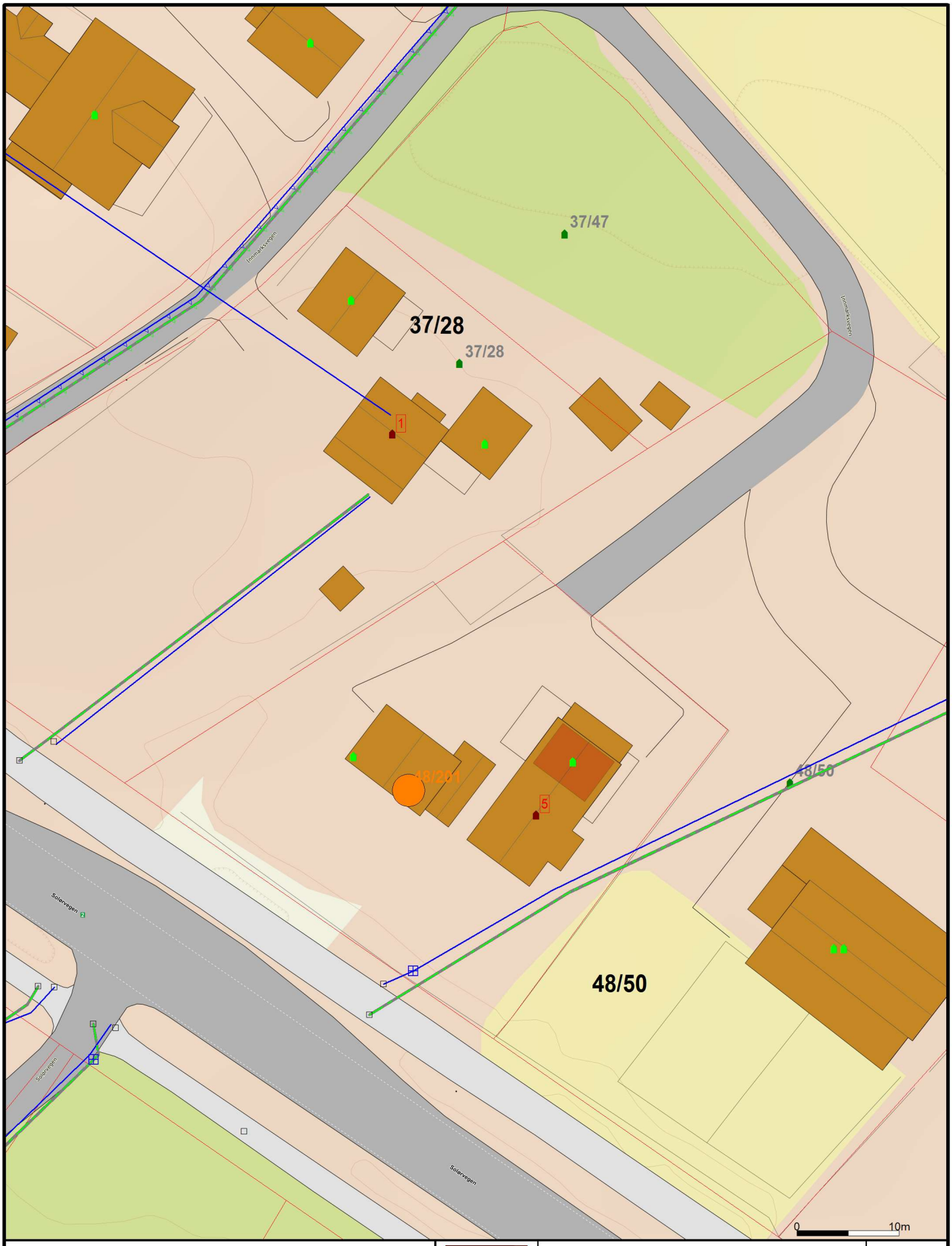
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 561593188

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



- Vannledning
- Spillvann
- Pumpeledning spillvann
- Avløp felles
- Overvann
- Drensledning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Elverum kommune
Plan og kommunalteknisk avdeling

Dato: 2026.04.27
Sign: SVL

N

Målestokk
1:500



Vannledning
Spillvann
Pumpeledning spillvann
Avløp felles
Overvann
Drensledning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Elverum kommune

Plan og kommunalteknisk avdeling

N

Dato: 2026.04.27

Sign: SVL

Målestokk

1:500

ELVERUM KOMMUNE

Anne Marie Karlsen
Innmarksvegen 5

2407 ELVERUM

Byggesak

Vår dato:	28.11.2017
Vår referanse:	2015004502-10
Arkiv:	15/4502/
Deres dato:	17.11.2017
Deres referanse:	
Vår saksbehandler:	Ingrid Vestby

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 20-1 og 2 i plan- og bygningsloven av 01.07.2010, jfr. § 21-10.

Tiltakshaver:		**Anne Marie Karlsen**		**Tiltakets art:**		**Tilbygg**	
Adresse:		**Innmarksvegen 119 2407 Elverum**		**Byggets art:**		**Bolig**	
Byggestedets adresse:		**Innmarksvegen 5**		**G.nr:**	**48**	**B.nr:**	**201**
Bygningsnr.:	**154014020-1**			**F.nr.:**		**S.nr:**	
Søknadsdato:	**01.02.16**	**Vedtaksdato:**	**19.02.16**	**Avgjørelse nr:**		**071/16**	
			Vedtaksnr. for ferdigattest:			**557/17**	

Bruksareal:	**46 m²**
Gebyrpliktig areal:	**39 m²**

Antall nye skorsteiner:	**-**
Antall nye skorsteinsløp:	**-**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. 8 i SAK10.

Ferdigattesten gjelder for: tilbygg til bolig og jordvoll/støyvoll

Iflg. anmodning mottatt 17.11.17 fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

Søker er ansvarlig for at foretak med ansvarsrett i tiltaket orienteres om dette vedtak.

KLAGEADGANG:
Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.

Med hilsen

Ingrid Vestby
jurist

Kopi til:

Stein Are Saugen	2407	ELVERUM

Elverum kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/201
Adresse: Innmarksvegen 5
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 Elverum
Telefon: 62 43 30 00
E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
27.04.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Innmarksvegen 5, 2407 ELVERUM								

1802 Adkomst til eiendommen

Adkomst	Riks/fylkesveg ☐	Kommunal veg ☐	Privat veg ☒	Gangsti ☐

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

	Tilknyttet kommunalt	**Tilknyttet privat felles vannverk**	**Ikke tilknyttet**
Vann	☒	☐	☐
Vannmålerstand			
Avløp	☒	☐	☐

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		
Kan pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen påregnes ut fra avstand til eksisterende vann-/avløpsnett?	ja ☐	nei ☒
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		

Merknader: Tilknyttet kommunale ledninger via private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over private stikkledningers plassering.
Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

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 eigedom (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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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