

Egenerklæring

Honvegen 5, 2413 ELVERUM

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Honvegen 5	Honvegen 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?

Tok over nybygg 19 januar 2023

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.

Bodd her hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bekken, Anita

Selger

Langholen, Jon Østby

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

Det var en dunking i dusjen rett etter bygget stod ferdig som ble ordnet ettårsbefaring av ABChus

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

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 10648193

Egenerklæringsskjema

Name

Anita Bekken

Date

2026-09-08

Name

Jon Østby Langholen

Date

2026-09-08

Identification



Anita Bekken

Identification



Jon Østby Langholen



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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Elverum kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/1441
Adresse: Honvegen 5
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.



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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Honvegen 5

Nabolaget Øverleiret/Bryggeriberget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Balders veg	8 min	🚶
Linje 804, 806, 814	0.6 km	
Elverum stasjon	8 min	🚗
Linje R60	4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	🚗

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
264 elever, 15 klasser	1.1 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
774 elever, 66 klasser	3.1 km	
Elverum videregående skole	8 min	🚗
800 elever	3.8 km	
Terningen Arena	9 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	16 min	🚶
-------------------	--------	---

«Det er ett stille og rolig nabolag med Skogen som nærmeste nabo i tillegg, med fine turmuligheter, til fots og på ski.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

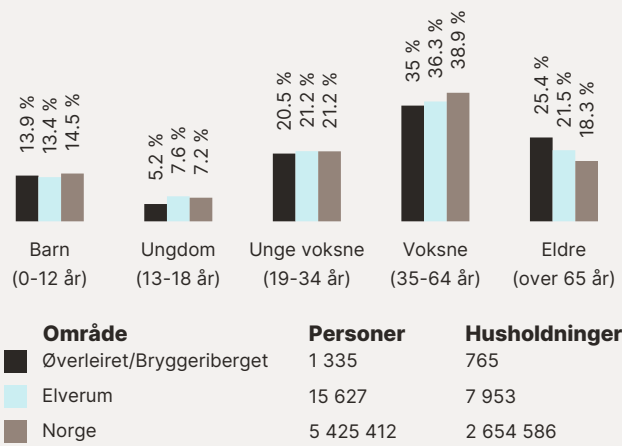


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (...13 min)	120 barn	1.1 km
Søbakken barnehage (1-5 år)	40 barn	9 min
Hernes Fus barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min

Dagligvare

Kiwi Ydalir	15 min	🚶
PostNord	1.2 km	
Rema 1000 Søbakken	17 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



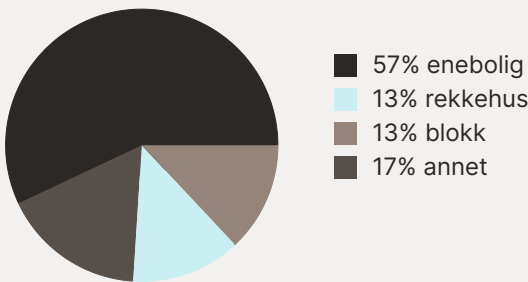
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

 Ydalir skole	14 min 
Fotball, basket etc.	1.1 km
 Søbakken skole	7 min 
Aktivitetshall, ballspill	2.7 km
 Sprek365 Elverum	7 min 
 Real Trening AMFI	7 min 

Boligmasse



«Rolig, trygt og etablert.»

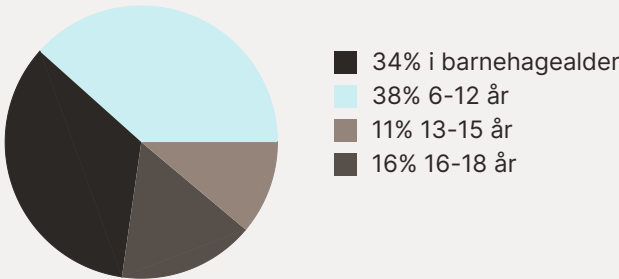
Sitat fra en lokalkjent



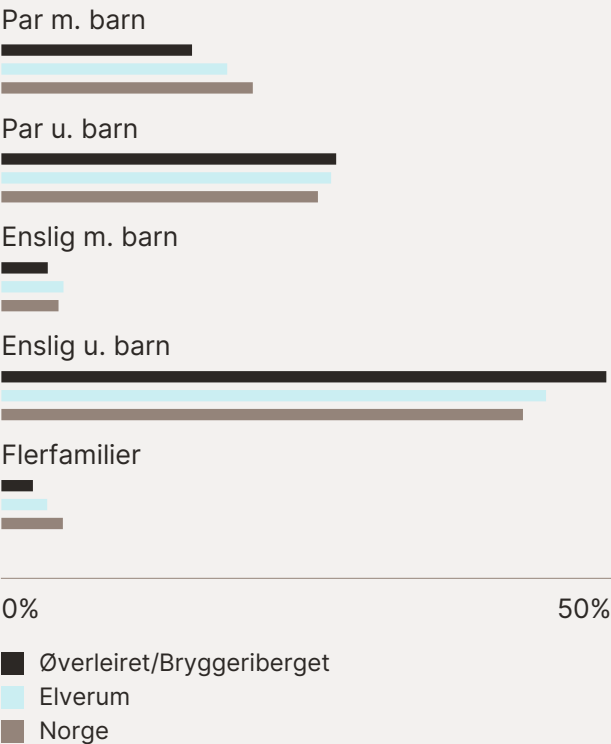
Varer/Tjenester

 AMFI Elverum	7 min 
 Apotek 1 Ydalir Elverum	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

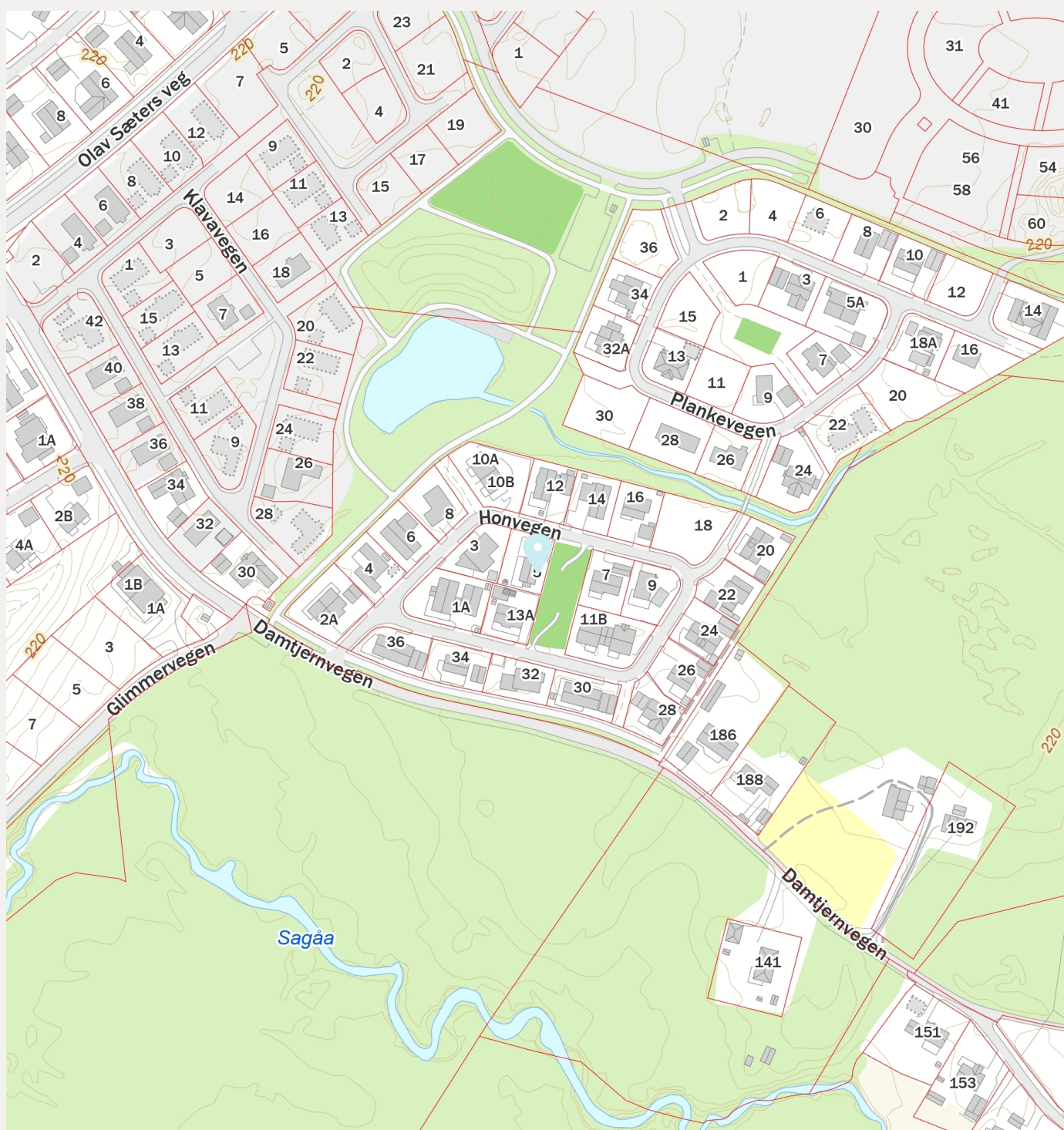
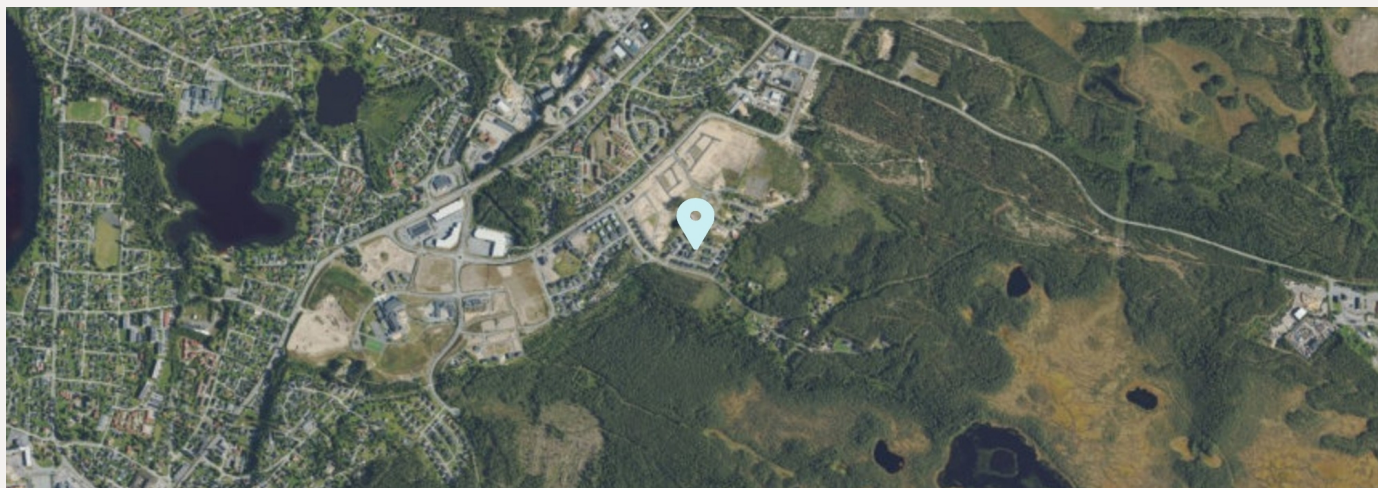


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



**VEDTEKTER
FOR
SMEDSTADTOPPEN 1 HUSEIERFORENING
(Smedstadtoppen 1 Fellesareal)
Org. nr.**

**§ 1
Navn og eierforhold**

Huseierforeningens navn er Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

Huseierforeningen er stiftet av eierne innenfor boligarealene på delområde på Smedstadtoppen 1. Alle eiere innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

Følgende eiendommer utgjør medlemmene:

Adresse:	Gnr.	Bnr.
Honvegen 1 A	31	1439 snr. 1
Honvegen 1 B	31	1439 snr. 2
Honvegen 2 A	31	1421 snr. 1
Honvegen 2 B	31	1421 snr. 2
Honvegen 3	31	1440
Honvegen 4	31	1422
Honvegen 5	31	1441
Honvegen 6	31	1423
Honvegen 7	31	1443
Honvegen 8	31	1424
Honvegen 9	31	1444
Honvegen 10	31	1425
Honvegen 11 A	31	1445 snr. 1
Honvegen 11 B	31	1445 snr. 2
Honvegen 12	31	1426
Honvegen 13	31	1442
Honvegen 14	31	1427
Honvegen 16	31	1428
Honvegen 18	31	1429
Honvegen 20	31	1430
Honvegen 22	31	1431
Honvegen 24	31	1432
Honvegen 26	31	1433
Honvegen 28	31	1434
Honvegen 30	31	1435
Honvegen 32	31	1436
Honvegen 34	31	1437
Honvegen 36	31	1438

Huseierforeningen eier gnr. 31 bnr. 1446 i Elverum, se kart i vedtektenes siste side, som utgjør de deler av arealet på delområde på Smedstadtoppen som ligger mellom og rundt de enkelte tomtene og som ikke inngår i Smedstadtoppen Driftsforening, med påstående anlegg benevnt "Smedstadtoppen 1 Felleareal". Gjennom stiftelsen av Smedstadtoppen 1 Huseierforening har dens medlemmer påtatt seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Smedstadtoppen 1 Fellesareal etter at anlegg/arealer ble overtatt av foreningen.

§ 2

Formål

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Smedstadtoppen 1 Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, kabelanlegg og ledningsanlegg frem til forgreningspunktet til hver tomt, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Smedstadtoppen 1 Huseierforening har pliktig medlemskap i Smedstadtoppen Driftsforening.

§ 3

Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre.

§ 4

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i huseierforeningen utøves av årsmøtet. Eierne av de enkelte tomtene beliggende på Smedstadtoppen 1, ref. § 1, utgjør årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i huseierforeningen skal på forhånd varsle sameiene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Godtgjørelse til styret.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle eierseksjonssameier ved styrets medlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 4.

§ 6

Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert medlem representerer en stemme i Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:

- a) endring av vedtektene,
- b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 2 kan ikke endres uten samtykke fra Smedstadtoppen Driftsforening.

§ 7

Styret

Huseierforeningen skal ha et styre med en leder og 2 til 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater.

Styrets skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Smedstadtoppen 1 Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av huseierforeningens anlegg i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 9

Revisjon

Huseierforeningen kan velge en revisor. Revisor velges av årsmøtet og fungerer eventuelt inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Huseierforeningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 10

Vedlikehold av Smedstadtoppen Fellesareal

Smedstadtoppen 1 Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 11

Felleskostnader

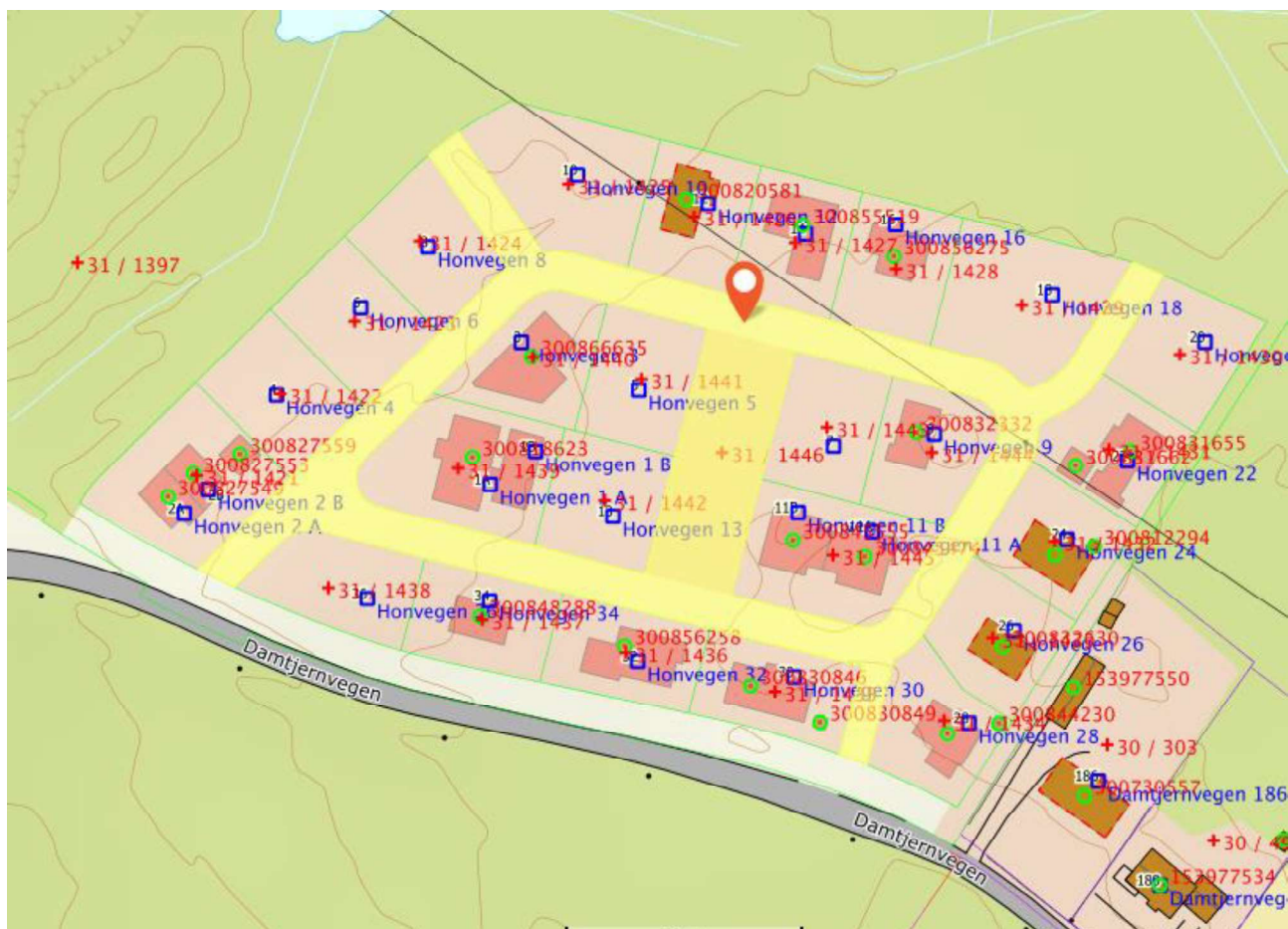
Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Smedstadtoppen 1 Fellesareal. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert sameie tilknyttet huseierforeningen en kontingent fordelt på grunnlag av antall enheter som er medlemmer i Smedstadtoppen 1 Huseierforening.

§ 12

Twister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Østre Innlandet tingrett, rettssted Elverum som verneteting.

Kart over foreningens eiendom, gnr. 31 bnr. 1446, markert med gult:



Honvegen 5 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

BRA: 146 m²

BRA-i: 140 m²

Rapportdato: 16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

45

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2026

Rapportdato
16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anita Bekken
Navn: Jon Østby Langholen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Selgers egenerklæring, datert 08.09.2026 og signert av begge selgere (Anita Bekken og Jon Østby Langholen), er fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Arslan Jakubov
Firma: Takstion AS
Tittel: Takstingeniør
Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 41159648
Epost: post@takstion.no
Adresse: Myrvoldvegen 4A, 2413 Elverum



Om bygningssakkyndig:

Jeg er utdannet fagskoleingeniør i bygg og har bachelor i byggeplassledelse fra HØFY. Med over 9 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen har jeg solid praktisk og faglig kompetanse innen oppføring av boliger, prosjektledelse, kvalitetssikring og økonomistyring.

Jeg har tidligere vært eier og daglig leder i eget byggfirma, med helhetlig ansvar for planlegging, gjennomføring og ferdigstillelse av byggeprosjekter. Denne erfaringen gir meg god forståelse for konstruksjoner, utførelse, vanlige risikoområder og hva som er viktig å avdekke ved boligsalg.

Jeg har fullført kurs hos NEAK innen tilstandsanalyse av boliger og skadetaksering, og leverer tilstandsrapporter med fokus på grundighet, tydelig språk og forutsigbar prosess. Målet mitt er å gi selger, kjøper og megler et trygt og ryddig grunnlag for boligsalget.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er en teknisk tilstandsanalyse utført etter forskrift til avhendingslova, gjeldende NS 3600 og eventuelle tillegg som fremgår av rapporten. Rapporten er basert på visuell befaring, enkle målinger, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Rapporten beskriver ikke hele boligen eller alle forhold ved eiendommen. Den omfatter de rom, bygningsdeler og kontrollpunkter som inngår i oppdraget, og som har betydning for vurdering av teknisk tilstand ved eierskifte. Forhold som ikke er undersøkt, ikke var tilgjengelige eller ikke inngår i oppdragets omfang, er ikke vurdert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Bygningssakkyndig foretar ikke full teknisk kontroll, funksjonstesting, prosjekteringskontroll eller lovlighetskontroll av boligen. Rapporten omfatter ikke skjulte konstruksjoner, skjulte installasjoner, forhold bak overflater, geologiske forhold, byggegrunnens egenskaper, bygningens plassering på grunnen, planløsning, estetikk, arkitektur, løsøre, hvitevarer, innredning eller forhold utenfor bygningen, med mindre slike forhold er særskilt omtalt.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og ikke en verdivurdering av eiendommen. Tilleggsanalyser utover ordinær tilstandsanalyse, herunder blant annet fastsetting av teknisk verdi/markedsverdi, radonmåling, termografering, brannteknisk tilstandsanalyse, utvidet el-kontroll og helse- og miljøkartlegging (som asbest, kreosot og PCB), inngår ikke i oppdraget med mindre dette er særskilt avtalt og fremgår uttrykkelig av rapporten.

Radon og skadedyr/fuktkrevende insekter vurderes likevel som del av den ordinære tilstandsanalysen, på grunnlag av eiers opplysninger, fremlagt dokumentasjon og, for radon, NGUs radonaktsomhetskart der egne målinger ikke foreligger. Dette innebærer ikke nye langtidsmålinger av radon eller kartlegging utført av skadedyrfirma.

Elektriske anlegg, VVS-anlegg, ventilasjon, ildsteder, pipe/skorstein og øvrige tekniske installasjoner vurderes kun på et forenklet nivå ut fra synlige forhold, alder, dokumentasjon, enkle funksjonskontroller og opplysninger som er gjort tilgjengelige. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert fagkyndig, el-takst, rørleggerkontroll, feiervesen/brannforebyggende tilsyn eller annen spesialkontroll.

Bygningens lovlighet vurderes ikke fullt ut. Bygningssakkyndig skal likevel opplyse om åpenbare ulovligheter, åpenbare bruksendringer, manglende eller

avvikende branncelleinnndeling, manglende rømningsvei og andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, når slike forhold avdekkes ved befaringen eller fremgår av fremlagt dokumentasjon.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører sameie, borettslag eller flere bruksenheter vurderes ikke, med mindre boligeier har kjent vedlikeholdsplikt for forholdet, eller forholdet har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Befaringen utføres med de begrensninger som følger av at boligen kan være møblert, bebodd, lagret, tildekket eller delvis utilgjengelig. Gjenstander eller fastmonterte gjenstander flyttes ikke. Hvitevarer, lagrede gjenstander og annet løsøre flyttes ikke. Tilsvarende kan årstid og værforhold, som snø, is, nedbør eller mørke, begrense muligheten til å vurdere utvendige forhold som tak, terrengfall, drenering og fasade. Begrensninger som har betydning for vurderingen, omtales i rapporten der dette er relevant.

NS 3600 forutsetter begrenset hulltaking ved fuktkontroll i våtrom, rom under terreng og enkelte konstruksjonsvurderinger, forutsatt eiers tillatelse. Utover dette gjøres det ikke destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller spesialundersøkelser, med mindre dette er særskilt avtalt og uttrykkelig angitt i rapporten. Gir eier ikke tillatelse til hulltaking, angis dette under aktuell bygningsdel. Skjulte feil og skader kan derfor foreligge uten at dette avdekkes ved en tilstandsanalyse på dette nivået.

Eieropplysninger, egenerklæring og fremlagt dokumentasjon legges til grunn som opplysninger fra eier/revirent, men verifiseres ikke fullt ut av bygningssakkyndig med mindre dette fremgår særskilt. Manglende, uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/revirent kan påvirke rapportens vurderinger. Der tilstandsanalysen avdekker vesentlige forskjeller fra eiers egenerklæring, eller der egenerklæring ikke foreligger, fremgår dette særskilt av rapporten.

Eventuelle kostnadsanslag er grove, sjablongmessige overslag basert på erfaringstall. Kostnadsanslagene er ikke pristilbud, anbudsgrunnlag eller garanti for faktisk kostnad. Faktiske kostnader kan avvike vesentlig som følge av materialvalg, utførelsesmetode, markedspriser, tilkomst, skjulte forhold, myndighetskrav og omfanget av nødvendige arbeider.

Rapporten gir ingen garanti for boligens tilstand. Den beskriver registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak ut fra forholdene på befaringstidspunktet. Forhold kan endre seg etter befaringen som følge av bruk, alder, værpåkjenninger, manglende vedlikehold eller nye skader. Bilder i rapporten er utvalgte eksempler og illustrerer ikke alle registrerte forhold. Fravær av bilde innebærer ikke at et forhold ikke er vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: Honvegen 5, 2413 Elverum

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	1441	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2023					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig m/sportsbod, byggeår 2023 (igangsettingstillatelse 30.04.2022, ferdigattest 20.01.2023), oppført av ABChus (modell «Noomi (S)»). Boligen er ikke del av sameie, aksjeselskap eller borettslag. Gnr 31, bnr 1441.

Beliggenhet og utforming

Eiendommen ligger i Honvegen på Smedstadtoppen/Ydalir i Elverum, i et nyere og hovedsakelig boligpreget område. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Nærmeste barneskole ligger ca. 1,1 km fra eiendommen og barnehage ca. 0,85 km unna. Elverum sentrum ligger om lag 3 km fra området. Det er også kort vei til tur- og friluftsområder, herunder Svartholtet med turstier og lysløype. Boligen er oppført over hovedetasje og loftsetasje med saltak.

Innhold

Boligen er fordelt over hovedetasje og loftsetasje, forbundet med innvendig trapp med sving. Hovedetasjen inneholder entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og sportsbod. Loftsetasjen inneholder fire soverom, bad og stue/oppholdsrom. I tillegg disponerer boenheten en frittstående utvendig bod.

Arealer

BRA-i for hovedbygget er kontrollmålt av bygningssakkyndig til totalt 140 m² (80 m² i hovedetasje, 60 m² i loftsetasje), fordelt på 6 rom, 2 bad. Av gulvarealet i loftsetasjen utgjør 20 m² areal med lav himlingshøyde (ALH, under 1,90 m). I tillegg kommer BRA-e (utvendig bod) på 6 m², samt TBA (inngangsparti og terrasse) på totalt 78 m². Totalt BRA for hovedbygget utgjør 146 m².

Standard

Boligen fremstår som ny og i original stand fra byggeår, uten registrerte oppgraderinger eller ombygginger i eierperioden.

Vedlikehold/oppgraderinger

Iht. egenerklæring datert 08.09.2026 er det ikke utført arbeider på boligen utover byggeåret. Det er opplyst om en tidligere feil i form av en dunking i dusjen rett etter ferdigstillelse, som ble utbedret av ABChus ved ettårsbefaring. Selger tok over boligen som nybygg 19.01.2023 og har bodd i boligen hele perioden.

UTVENDIG

Vinduer og dører

Vinduer og terrassedører med 3-lags energiglass i malte trekarmner, med utvendige mørke metall-/aluminiumsprofiler. Både faste og åpningsbare felt, samt terrassedør mot uteplass. Merking i isolerglass viser «SUPERENERGI PLUS» og produksjonsdato 06.–07.09.2022. Ytterdør er isolert dør med smalt glassfelt og sidefelt i glass. Innvendige dører er hovedsakelig glatte, malte dører, samt enkelte glassdører med mørke metallprofiler.

Balkong, terrasse og utvendige trapper

Inngangsparti med mindre terrasse/platting på lavt understell, belagt med terrassebord. Terrasse mot hage, også med terrassebord, etablert lavt over terreng og avgrenset mot deler av hagen med levegg.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med lyst, treimittert plankegulv, samt keramiske fliser i entré. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater. Deler av loftsetasjen har skråhimlinger. Vegg under trapp er utført med dekorativt spilepanel i tre.

Etasjeskille/gulv

Støpt gulv på grunn i hovedetasje. Trebjelkelag i etasjeskille mot loftsetasje.

Takkonstruksjon og loft

Trekonstruksjon med sperrer/takstoler og isolert skråtak over innredet loftsetasje. Saltak tekket med mørk betongtakstein, med møne-/gavlavlutninger og beslag i metall. Det er montert snøfangere, taktrinn/adkomstutstyr samt takvinduer i takflaten.

Våtrom

Tre våtrom (bad i hovedetasje, bad i loftsetasje og vaskerom). Gulv og vegger er flislagt, med malt himling. Dusjsoner med glassvegger/-dører og gulvsluk i rustfritt stål/plast. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Baderomsinnredning med integrert servant. Elektrisk gulvvarme med digital termostat i alle tre rom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte, mørke fronter og skuffer, hovedsakelig uten synlige håndtak. Benkeplater i kompositt-/steinmateriale i lys utførelse. Nedfelt sort kjøkkenkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenøy med Siemens induksjonstopp med integrert ventilator/avtrekk. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Montert komfyrvakt med sensor i himling.

Innvendig trapp

Innvendig trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, utført som malt tretrapp med lukkede opptrinn og sving nederst. Malt rekkverk med spiler og håndløper, samt veggmontert håndløper på motsatt side. Integrert belysning i trinnene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør-system med PEX-rør, fordelt fra fordelerskap fra LK Systems, med separate fordelere for varmt-/kaldtvann og avstengningsmulighet per kurs. Hovedinntak i teknisk skap med hovedstoppekran. Montert FlowStop automatisk lekkasjestopper.

Avløpsrør

Plastrør (grå PP/PVC), med vannlåser og koblinger under kjøkkenkum.

Varmtvannsbereder

OSO Hotwater SAGA XPRESS SX 200, ca. 200 liter, 2 x 3 kW, produsert 2023, plassert på gulv i vaskerom, integrert i Kardia Standard teknisk modul. Sluk i teknisk skap samt automatisk lekkasjestopper (Kardia FlowStop Easy).

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fabrikat Kardia, type V121EC, integrert i prefabrikkert teknisk enhet med roterende varmeveksler.

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv i hele hovedetasje (1. etasje), samt elektrisk gulvvarme med digital termostat i alle tre våtrom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er utført som kombiskap med sterkstrøms- og svakstrømsdel. Sterkstrømsdelen har hovedbryter og automater av fabrikat CHINT, hovedsakelig type NB310L, som fremstår som jordfeilautomater med kombinert overstrøms- og jordfeilbeskyttelse. I svakstrømsdelen er det montert nettverks-/kommunikasjonsutstyr, bl.a. fra Zyxel.

Ildsted/skorstein

Frittstående vedovn i stål med glassfelt i front, tilknyttet prefabrikkert, isolert stål-/modulskorstein ført vertikalt gjennom etasjeskiller/himling og videre over tak.

Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat montert.

TOMT

Eiet tomt, gnr/bnr 31/1441, areal ca. 616 m². Eiendommen har 1/25 andel i sameie 31/1446.

PARKERING

Parkering på egen tomt via privat veg.

VEI, VANN OG AVLØP

Privat veg som adkomst. Vann og avløp tilknyttet kommunalt nett via private stikkledninger.

RADON

Iht. NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat (gul) aktsomhet for radon.

FORBEHOLD

Beskrivelsen bygger på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og egenerklæring. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, innkassede installasjoner og forhold som ikke er tilgjengelige uten inngrep er ikke kontrollert, med mindre dette fremgår særskilt. Opplysninger fra egenerklæring er eieropplysninger, ikke bygningssakkyndiges egne observasjoner, og erstatter ikke befarings.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	80 Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Vask, Sportsbod	6 Utvending bod	0	78
Loft	60	60 Stue2, Sov1, Sov2, Sov3, Sov4, Bad2	0	0	0
Totalt m²	146	140	6	0	78

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	78	60	18
Totalt m²	78	60	18

Kommentar til arealberegning

Arealene i denne rapporten er målt så nøyaktig som mulig ved bruk av laser iht. NS 3940:2023, basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at avvik kan forekomme, blant annet fordi vegger, gulv og himlinger i bygningsdeler ikke nødvendigvis er helt rette eller vinkelrette, samt som følge av naturlige unøyaktigheter ved oppmåling i en bebodd og møblert bolig. Arealavvik er vanlig forekommende ved oppmåling av boliger og representerer ikke i seg selv en mangel ved eiendommen. Oppgitte arealer må anses som et nøkternt beste estimat basert på tilgjengelig metode, ikke en garantert eksakt oppmåling. Ved behov for fullstendig nøyaktige mål anbefales det å innhente oppmåling fra godkjent arealmåler.

5. Hovedrapport

5.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp

Plate på mark

5.2 Grunnmur og fundament

TG-0

Type Fundament/grunnmur

Plate på mark

Bygningen er fundamentert med betongplate på mark. Synlige sokkel-/grunnmursflater er utvendig kledd med sementbaserte fasade-/sokkelplater.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Nei

Oppsummering

TG-0

5.3 Terrengforhold

TG-0

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Nei

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering

TG-0

5.4 Balkong, terrasse, platting: Inngang

TG-0

Type

Platting

Inngangsparti med mindre terrasse/platting, oppført på lavt understell og belagt med terrassebord.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

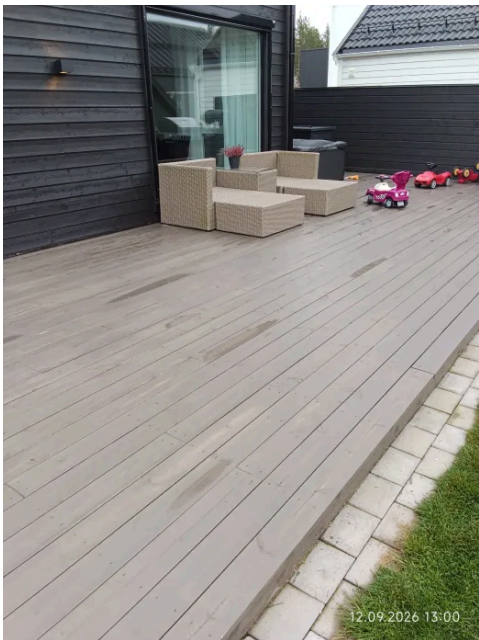
Nei

Oppsummering

TG-0



Type	Terrasse
Terrasse/platting mot hage, utført med terrassebord. Terrassen er etablert lavt over terreng og avgrenset mot deler av hagen med levegg. Over deler av terrassen er det montert frittstående pergola i metall/aluminium med lamelltak.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-0





Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 3-lags energiglass i malte trekarmer, med utvendige mørke metall-/aluminiumsprofiler. Det er både faste og åpningsbare vindusfelt samt større glassfelt og terrassedør mot uteplass. Merking i isolerglass viser «SUPERENERGI PLUS» og produksjonsdato 06.-07.09.2022. Ytterdør er isolert dør med smalt glassfelt og sidefelt i glass. Innvendige dører er hovedsakelig glatte, malte dører, samt enkelte glassdører med mørke metallprofiler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

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

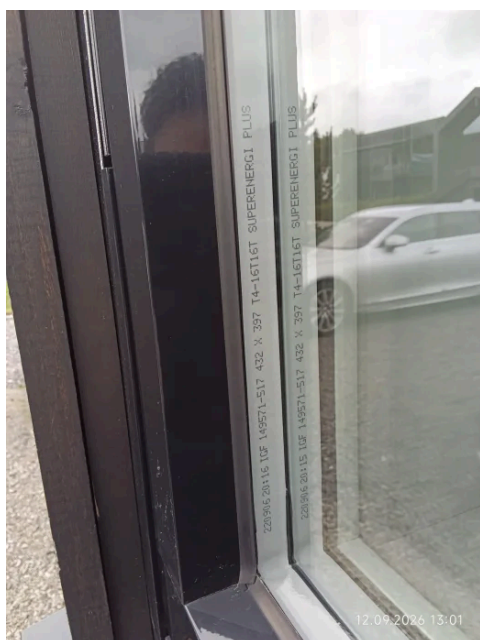
Nei

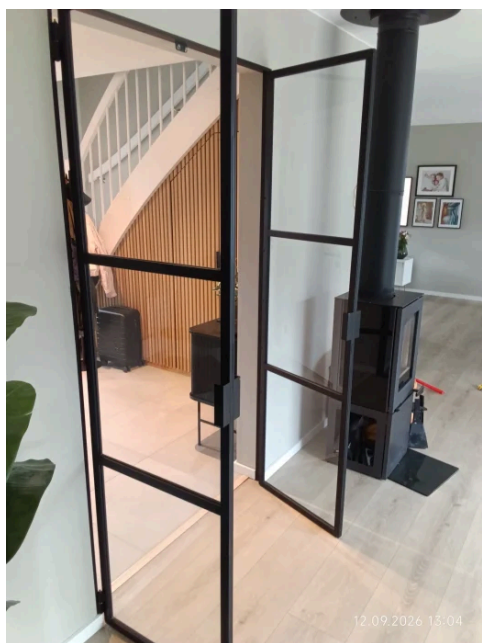
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Nei

Oppsummering

TG-0







Type veggkonstruksjon:

Trekonstruksjon

Type fasade/kledning:

Liggende kledning

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende, mørk overflatebehandlet trekledning. Hjørner, vindusomramminger og øvrige avslutninger er utført med malte trebeslag/-bord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering

TG-0





5.8 Renner og nedløp

TG-0



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Nei

Oppsummering

TG-0

Takrenner og nedløp er utført i mørklakkert metall. Nedløp er ført ned langs fasadene og avsluttet med utkast over terreng/belegningsstein.





12.09.2026 13:09

5.9 Skorstein over tak

TG-0



12.09.2026 13:10

Inspisert fra:

Fra bakken

Skorstein over tak er utført som isolert, prefabrikkert stål-/modulskorstein med rund ytterkappe og toppavslutning. Gjennomføring i tak er utført med metallbeslag rundt skorsteinen.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering

TG-0

5.10 Takkonstruksjon og loft

TG-0



Type konstruksjon	Innredet loft
Takkkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler og isolert skråtak over innredet loftsetasje. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via luke i himling samt luke i knevegg/sidevegg. I tilgjengelige områder ses trekonstruksjoner, isolasjon, undertak/vindsperresjikt og tapede skjøter/gjennomføringer. Det er også ført ventilasjonskanaler i lofts-/kneveggsrommet.	
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-0



12.09.2026 13:19

5.11 Taktekking

TG-0



12.09.2026 13:11



12.09.2026 13:11

Takform

Saltak

Saltak tekket med mørk betongtakstein, med møne-/gavlavlutninger og beslag i metall. Det er montert snøfangere, taktrinn/adkomstutstyr samt takvinduer i takflaten. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?

Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?

Nei

Oppsummering

TG-0





Type

Støpt gulv på grunn

Resultat skjevhetmåling

Ved stikkprøvemåling i gang og kjøkken ble det registrert lokal høydeforskjell på henholdsvis ca. 3 mm og ca. 4 mm, og total høydeforskjell på ca. 5 mm og ca. 6 mm.

Oppsummering

TG-0





Type

Trebjelkelag

Resultat skjevhetmåling

Ved stikkprøvemåling i stue og soverom ble det registrert lokal høydeforskjell på henholdsvis ca. 3 mm og ca. 4 mm, og total høydeforskjell på ca. 5 mm og ca. 6 mm.

Oppsummering

TG-0



5.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-0



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Stålpipes

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering

TG-0

Frittstående vedovn i stål med glassfelt i front, tilknyttet prefabrikkert, isolert stål-/modulskorstein. Skorsteinen er ført vertikalt gjennom etasjeskiller/himling og videre over tak. Det er montert gulvplate under ildstedet.





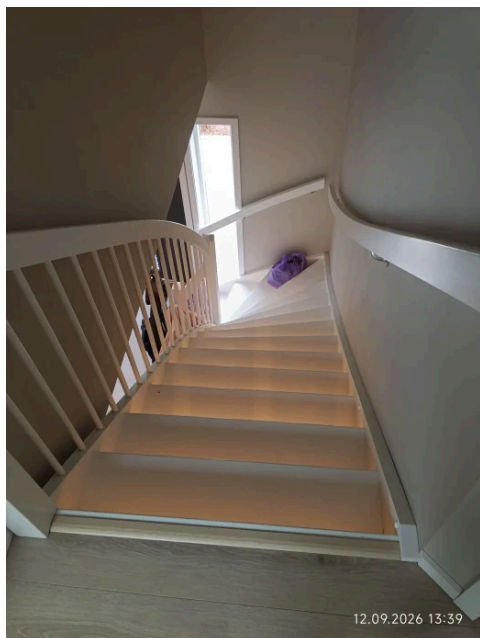
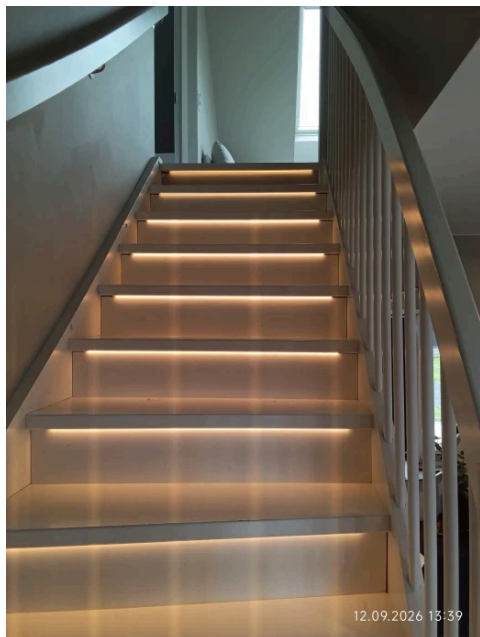
Er det påvist avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering

TG-0

Innvendig trapp mellom hovedetasje og loftsetasje/2. etasje, utført som malt tretrapp med lukkede opptrinn og sving nederst. Trappen har malt rekkverk med spiler og håndløper, samt veggmontert håndløper på motsatt side. Det er integrert belysning i trinnene.





Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte, mørke fronter og skuffer, hovedsakelig uten synlige håndtak. Benkeplater fremstår som kompositt-/steinmateriale i lys utførelse. Nedfelt sort kjøkkenkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenøy med Siemens induksjonstopp med integrert ventilator/avtrekk. Integrerte hvitevarer omfatter blant annet stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/frysenskap. Det er montert komfyrvakt med sensor i himling.

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

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-0

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

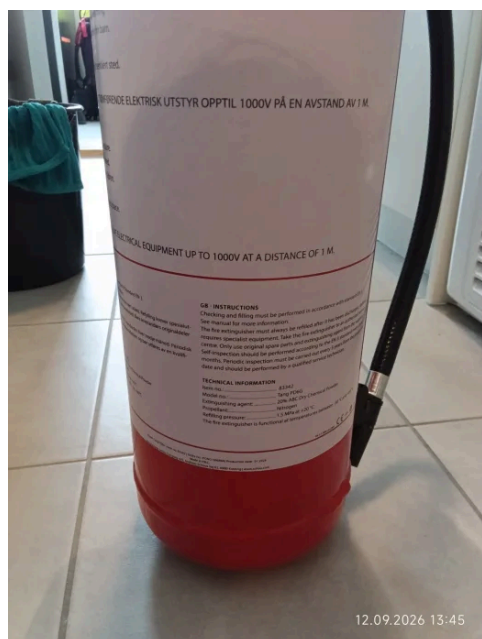
Oppsummering avtrekk

TG-0









Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest foreligger (20.01.2023)	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei



Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør er utført i plast, hovedsakelig grå PP/PVC, med vannlåser og koblinger under kjøkkenkum. Avløpsslange fra oppvaskmaskin er tilkoblet avløpsopplegget.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?

Nei

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?

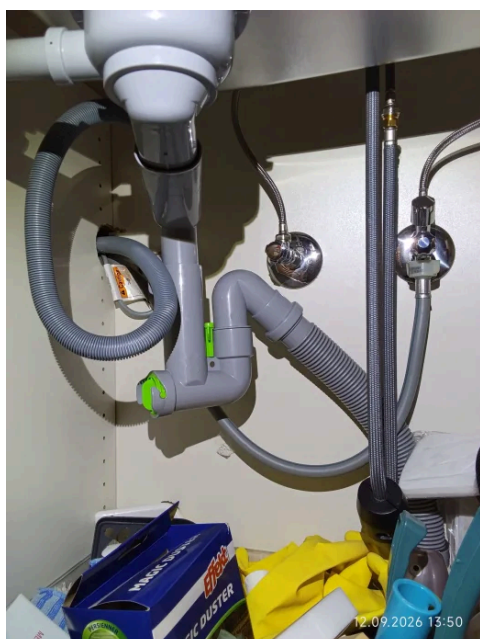
Nei

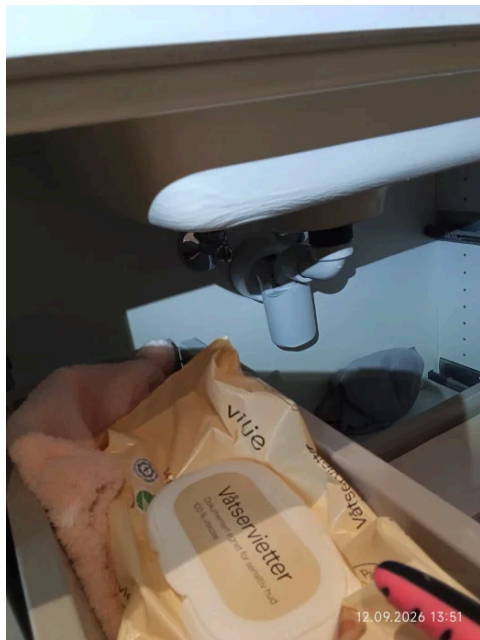
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-0





5.19 Vannledninger

TG-0



Type vannledninger

Plast (rør i rør)

Vanninstallasjonen er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system med PEX-rør, fordelt fra fordelerskap fra LK Systems. Fordelerskapet har separate fordelere for varmt- og kaldtvann med avstengningsmulighet på de enkelte kursene. Synlige tilkoblinger ved kjøkken er utført med fleksible, armerte tilkoblingsslanger og lokale stoppeventiler. Hovedinntak for vann er plassert i teknisk skap med hovedstoppekran og øvrige ventiler/armatur. Det er montert FlowStop automatisk lekkasjestopper/vannstoppsystem.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det montert fordelerskap?

Ja

Er det registrert avvik ved fordelerskap?

Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-0





5.20 Elektrisk



Beskrivelse

Elektrisk anlegg vurderes hovedsakelig å være fra byggeåret. Sikringsskap er utført som kombiskap med sterkstrøms- og svakstrømsdel. Sterkstrømsdelen har hovedbryter og automater av fabrikat CHINT, hovedsakelig type NB310L, som fremstår som jordfeilautomater med kombinert overstrøms- og jordfeilbeskyttelse. Kursene er delvis nummermerket i skapet. I svakstrømsdelen er det montert nettverks-/kommunikasjonsutstyr, blant annet fra Zyxel.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei



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

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? **Ikke relevant, fasttilkobling**

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

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

5.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? **Nei**

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? **Nei**

Oppsummering

TG-0

5.22 Varmesentral

TG-0

Type anlegg **Annet**

Varme kabler hele 1 etg

Er det manglende gjennomført service på anlegget? **Nei**

Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr? **Nei**

Oppsummering

TG-0

5.23 Varmtvannsbereder

TG-0



Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	200
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	
Tarmvannsbereider av type OSO Hotwater SAGA XPRESS SX 200, integrert i Kardia Standard teknisk modul. Berederen har ca. 200 liters kapasitet og er utført med 2 x 3 kW varmeelementer for hurtigere oppvarming. Det er etablert sluk i teknisk skap samt automatisk lekkasjestopper av type Kardia FlowStop Easy.	TG-0



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fabrikkat Kardia, type V121EC. Aggregatet er integrert i prefabrikkert teknisk enhet og har roterende varmeveksler. Typeskilt viser produksjonsdato 16.01.2019. Anlegget har mekanisk tilluft og avtrekk med filtrering og varmegjenvinning.	
Når var anlegget nytt?	2019
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Ukjent
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-0



Generell beskrivelse

Gulv og vegger er flislagt, med malt himling og innfelte downlights. Dusjsone med glassvegger/-dører, sort termostatstyrt dusjarmatur med hånddusj og takdusj samt hjørneplassert gulvsluk i rustfritt stål. Vegghengt toalett med innbygget systerne og betjeningsplate. Baderomsinnredning med hvite skuffefronter, integrert servant og sort ettgreps blandebatteri. Speil over servant og stikkontakt ved servantsonen. Det er elektrisk gulvvarme med digital termostat samt avtrekksventil i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-0

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

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

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Stålsluk

Type
tettesjikt

Banemembran under flis dokumentert utførelse, Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

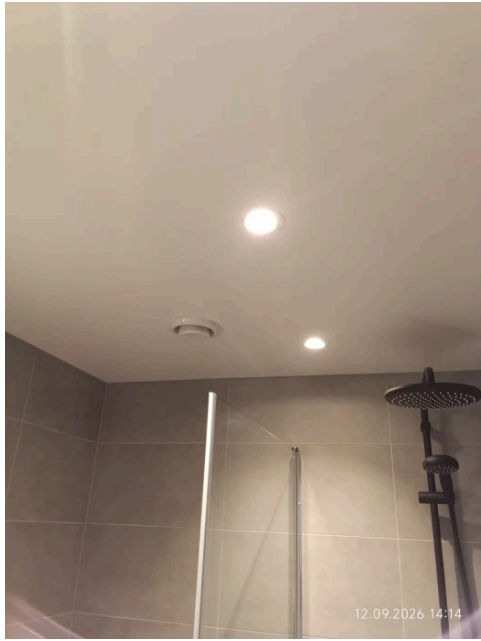
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?

Nei

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

Nei





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

Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Type utstyr

Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering sanitærutstyr

TG-0



Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-0

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Bad under 5 år. Gjort fuktsøk som viste normale verdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

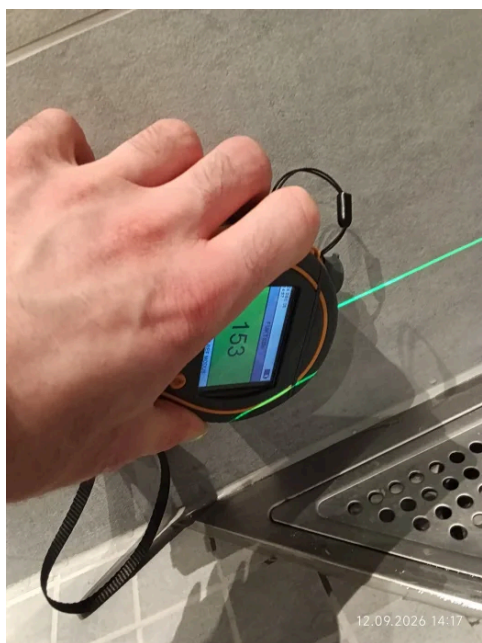
Er det manglende framlagt dokumentasjon?

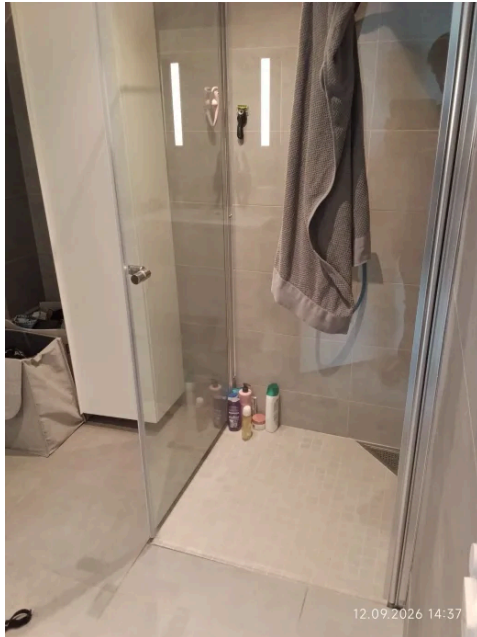
Nei

Oppsummering dokumentasjon

TG-0







12.09.2026 14:37

Generell beskrivelse

Gulv og vegger er flislagt, med malt himling, innfelte downlights og avtrekksventil. Dusjsone med glassvegger/-dører, sort termostatstyrt dusjarmatur med hånddusj og takdusj samt hjørneplassert gulvsluk i rustfritt stål. Vegghengt toalett med innbygget systerne og Geberit betjeningsplate. Baderomsinnredning med hvite skuffefronter, integrert servant, sort ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Elektrisk gulvvarme med digital termostat.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-0



12.09.2026 14:37

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

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

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Stålsluk

Type
tettesjikt

Banemembran under flis dokumentert utførelse, Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?

Nei

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

Nei



12.09.2026 14:37



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

Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Type utstyr

Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

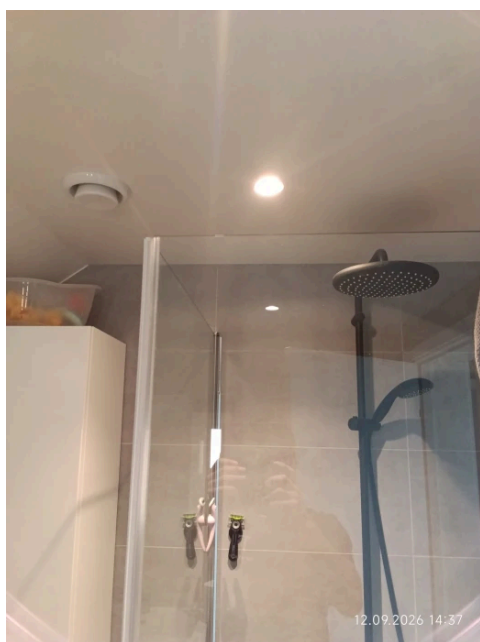
Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering sanitærutstyr

TG-0



Ventilasjon

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-0

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Bad under 5 år. Gjort fuktsøk som viste normale verdier.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

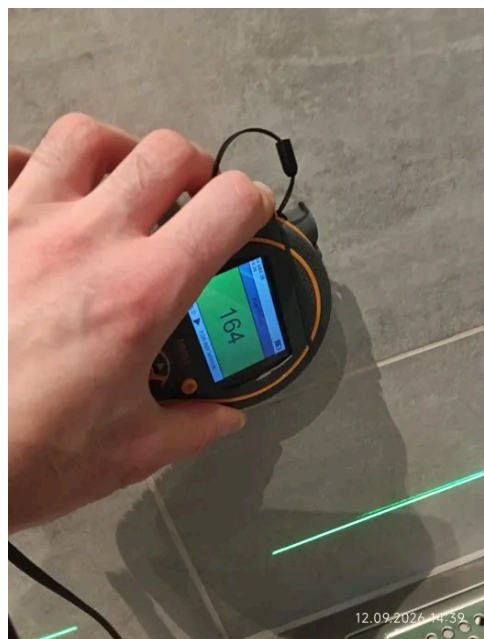
Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Oppsummering dokumentasjon

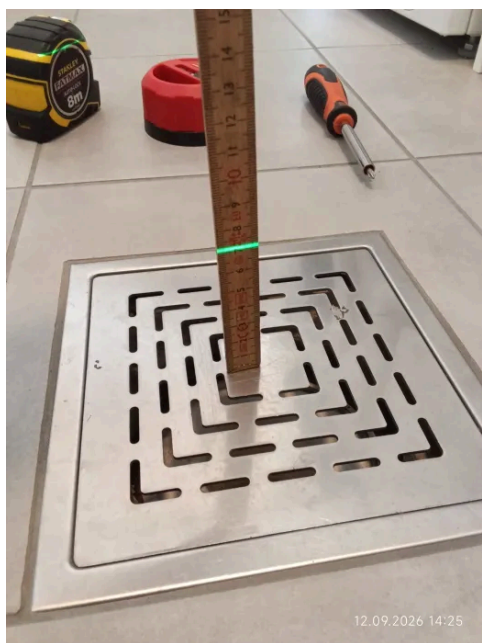
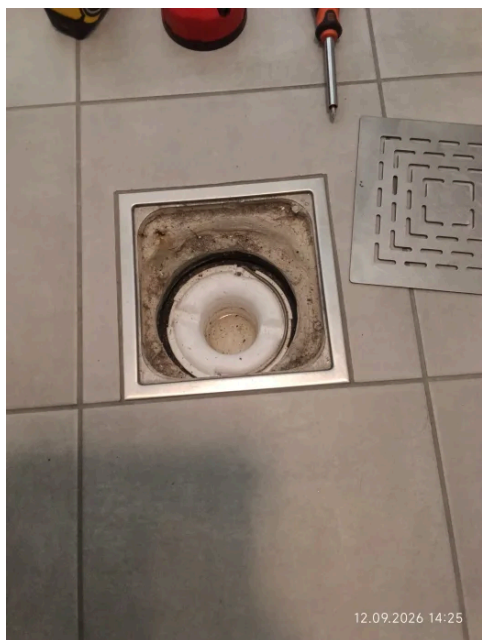
TG-0





5.27 Våtrom: Vaskerom

TG-0



Generell beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv, malte veggflater og malt himling. Innredet med benkeskap, laminat benkeplate og nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er etablert gulvsluk med metallramme/-rist. Rommet har elektrisk gulvvarme med digital termostat samt mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Malt overflate

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-0

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)

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

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Banemembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskell?

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk

TG-0

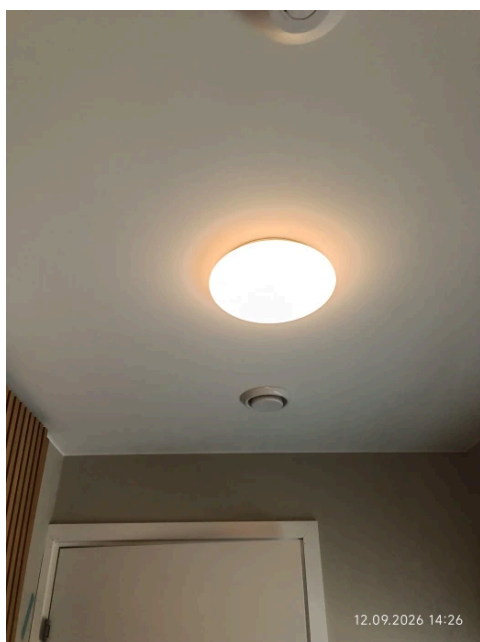
Sanitærutstyr



Type utstyr	Servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0



Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Våtrom under 5 år. Gjort fuktsøk som viste normale verdier.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0





5.28 Innvendige overflater

TG-0



Beskrivelse

Innvendige gulv er hovedsakelig belagt med lyst, treimitert plankegulv, samt keramiske fliser i entré. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater. Deler av 2. etasje har skråhimlinger. Vegg under trapp er utført med dekorativt spilepanel i tre.

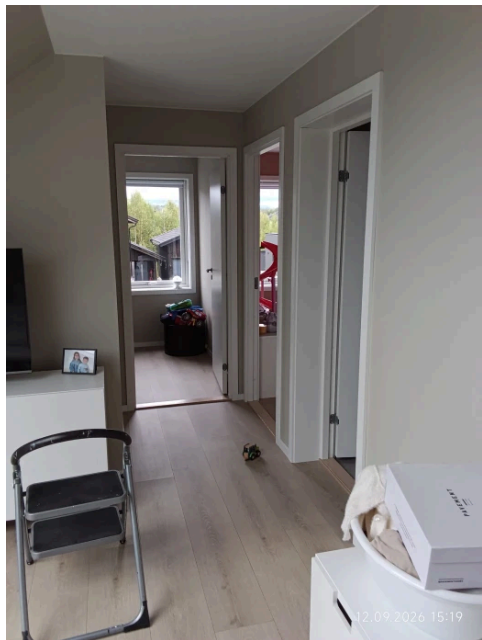
Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-0





5.29 Utvendig bod

TG-0

Beskrivelse

Utvendig bod/tilbygg er plassert inntil boligen. Boden har utvendig liggende trekledning, tilsvarende øvrig fasade, og med lavt skrånende/pultformet tak.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-0



Adresse

Honvegen 5, 2413 ELVERUM

Dato for energimerking

17.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-353296

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

301052483

Gårdsnummer

31

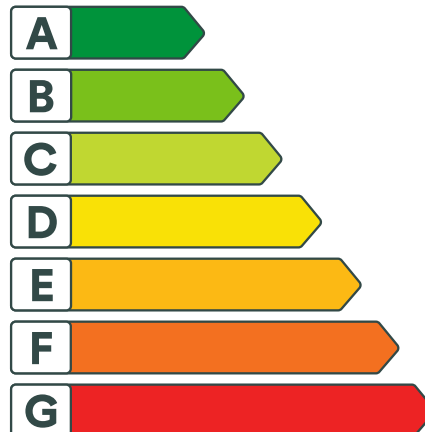
Bruksnummer

1441

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

107,11



Honvegen 5, 2413 ELVERUM

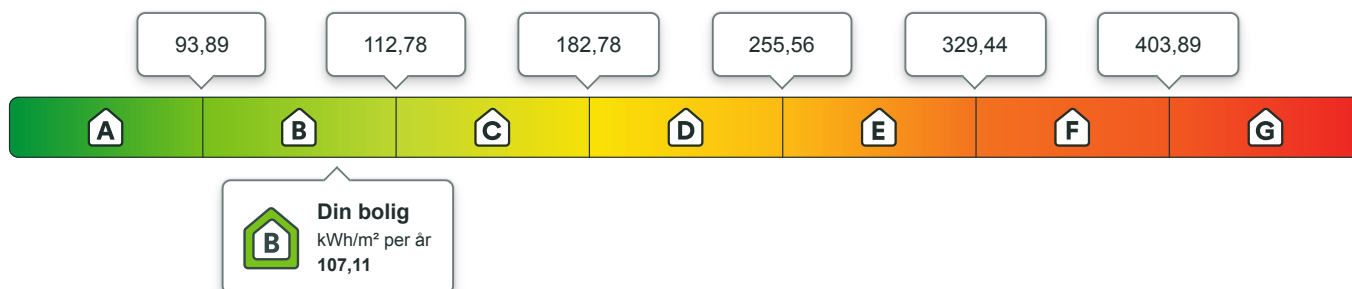


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
11 683,70

kWh/m² per år
125,80

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Honvegen 5, 2413 ELVERUM



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Honvegen 5, 2413 ELVERUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.