Egenerklæring

Pynten 24, 2476 ATNA

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Pynten 24	Pynten 24	

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?

Okt 2016

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.

Hytta er brukt til feriested

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, John

Selger

Halvorsen, Mai-Britt

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

Skiftet toalett grunnet frost

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Tellbon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet sikringskap og montert varmepumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandboe

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vannmåler

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Telleboen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Var tom ved overtakelsen

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 46815508

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
John Halvorsen	**2026-08-24**	**Mai-Britt Halvorsen**	**2026-08-24**

Identification

John Halvorsen

Identification

Mai-Britt Halvorsen

Signicat

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

Pynten 24
2476 ATNA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1973
BRA:	74 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	27	0	1

Pål Nordbakken
Takstingeniør
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

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.

Takstrapporten

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. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Tilstandsgrad satt ut i fra elde og usikkerheten vedrørende restlevetid
Grunnmur og fundament	Tilstand grunnet elde.
Krypkjeller	Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypekjellerer.
Rom under terreng	Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg.
Balkong, terrasse, platting	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegg og fasade	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Renner og nedløp	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde.
Taktekking	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Toalettrom	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde.
Varmesentral	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Ventilasjon	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom - Overflate vegg/himling	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom - Overflate gulv	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde.
Våtrom - Ventilasjon	Tilstand grunnet at baderommet kun er etablert med naturlig avtrekk.
Våtrom - Dokumentasjon	Tilstand grunnet elde og manglende dokumentasjon.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet / HMS

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Krav om ettermontering ved tilsyn må påregnes.

Dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på
pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. Målt pipehøyde på 1,30 meter. Dette er beskrevet i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Generelle krav til eier, krav om ettermontering kan påregnes ved tilsyn.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2026	**9.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**John Halvorsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Mai-Britt Halvorsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 24.08.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Nordbakken**	Telefon:	**48298024**
Firma:	**P.Nordbakken Takst AS**	Epost:	**pnordbakken@hotmail.com**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • 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).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i ett usikkert område vedrørende radonaktivitet. Ingen opplysninger om utførte radonmålinger, målinger bør utføres for å kartlegge område for radonaktivitet og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kommuneplaner som omhandler boligen:
- Kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003 - 2015 med planid KPLAN01 fra 27.04.2005.
- Kommunedelplan Atna 2003 - 2015 med planid KDPATNA01 fra 27.04.2005.
Kommuneplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Da befaringen ble gjennomført 04.09.2026 ble det registrert tegn etter museaktivitet. Ukjent omfang, tiltak og utbedringer med bekjempelse må påregnes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og evt kostnader dette kan medføre.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Deler av veiadkomst er plassert utenfor angitte tomtegrenser, det foreligger ingen tinglyste rettigheter vedrørende forholdet. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Øvrig informasjon vedrørende eiendommen:
-Eiendom med gbnr 19/1235 er sammenslått med gbnr 19/1215 i 2017 datert 25-08-2026.
For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren. Ordre referanse: 99260271 evt kontakt bygningsmydighet i Rendalen kommune.

Garasjen er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er

teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, forøvrig ingen vurderinger er foretatt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Pynten 24, 2476 Atna**						
Kommunenr:	**3423**	Gårdsnr:	**19**	Bruksnr:	**1235**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1973**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med 1.etasje og mindre kjellerrom under kjøkken med adkomst via gulvlem.

Beskrivelse/byggemåte:
Enebolig oppgitt byggeår 1973, planløsning med 1 etasje og mindre kjellerrom under kjøkken med adkomst via gulvlem. Byggeåret er basert på opplysninger som er innhentet fra Eiendomsverdi. Grunnmurer med kjeller i betong, øvrig fundamentering med støppte betongpilarer. Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Etasjeskille mellom etasjene med trebjelkelag. Saltak tekket med pappshingel, renner og nedløp i alminium. Takkonstruksjon med kaldtloftløsning med adkomst via himlingsluke i gang. Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår, vinduer og terrassedør med koblet glass. Boligens primære oppvarming med strøm og vedfyring. Montert luft/luft varmepumpe på yttervegg mot øst, innerdel plassert i stue. Bolig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og lufteventiler ført via yttervegg, kjøkken med mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg. Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved vegger. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning, ingen tegn til sviktende drenering. Krypkjeller under boligen med adkomst/sikt mellom åpne pilarer, varierende kryphøyder. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Krypkjellere bør holdes under jevnlig oppsyn og god luftsirkulasjon må ivaretas. Bygningsmasse og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Ingen feil eller mangler av vesentlig betydning ble påvist ved befaringen, noe vedlikehold, påkostninger og utbedringer må påregnes grunnet elde og påviste forhold. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten.

Tomt og beliggenhet:
Eiendommens samlet areal med 1570 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no.
Tomtearealet med naturlig vegetasjon.

Områdebeskrivelse:
Eiendom med skjermet beliggenhet i Stor-Elvdal kommune ca 26 km sørøst for Koppang sentrum med de fleste servicetilbud, område med enebolig bebyggelse. Kort gangavstand til nærbutikk med post, idrettsanlegg med lysløype vinterstid samt buss- og togforbindelse. Område med normale solforhold. Friareal i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter under alle årstider. Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til Glomma med flotte fiske- og bademuligheter. Noe støy nærliggende jernbanetranse må påregnes.

Parkering:
Gressbevokst innkjøring og gårdsplass med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy, samt biloppstillingsplass for 1-bil i frittstående garasje.

Vei, vann og kloakk:
Adkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei med privat gressbevokst innkjøring og gårdstun.
Eiendommen tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Oppvarming:
Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.
Montert luft/luft varmepume på yttervegg mot øst, innerdel plassert i stue.

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**19**	**0**	**19** Kjellerbod	**0**	**0**
1. etasje	**55**	**55** Stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2-soverom, gang og entre	**0**	**0**	**28**
Totalt m²	**74**	**55**	**19**	**0**	**28**

Kommentar til arealberegning

Bolig med fult bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje og kjeller, målt himlingshøyde kjeller mellom 2,00- 2,09 meter. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Arealer for frittstående garasje er medtatt som bra-e i arealoversikten, og terrasse er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2



Ingen tegn til sviktende drenering på innvendige grunnmurer



Ingen synlige fuktsikringer ved utvendige grunnmurer

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Utvendige grunnmurer fremstår uten etablert dreneringssystem, ingen synlige utvendige fuktsikringer. Taknedløp er ført ned i grunnen å fremstår å være koblet til overvannsnett.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Ingen tegn til innsig av fritt vann på befaringstidspunktet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering på befaringstidspunktet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Se forøvrig nedenfor ved rom under terreng. Tilstandsgrad satt ut i fra elde og usikkerheten vedrørende restlevetid.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Bolig hovedsakelig fundamentert på betongpilarer

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje, Søyler/pilarer**

Grunnmurer tilknyttet kjellerrom med adkomst via gulvlem inne på kjøkken oppført i betong, øvrig fundamentering med betongpilarer.

Type byggegrunn	**Løsmasser**

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Utvendige grunnmurer med noe avflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling kan påregnes. Tilstand grunnet elde.



Utvendige grunnmurer med noe avflassing og lokal slitasje

6.3 Krypkjeller — TG-2



Ingen unormale verdier ved måling

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Åpent kryprom mellom fundamenteringen, kryprom med varierende høyder.	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det ble gjennomført fuktsøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille inne i krypkjeller. Det ble gjennomført fuktsøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille inne i krypkjeller. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Målt fuktprosernt på 11,0% . (se bilde i rapport). Lufting av krypkjellere vurderes med dette som tilfredsstillende. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Krypkjellere bør holdes under jevnlig oppsyn. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling, stubbeloftsplater med noe bulninger. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler. Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og genere I problematikk ved krypekjellerer.

6.4 Terrengforhold — TG-1



Fallforhold fra boligen vurderes som tilfredsstillende

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering TG-1

Ingen påviste påviste feil vedrørende terrengforhold fra boligen.
Fallforhold fra boligen vurderes som tilfredsstillende, uten umiddelbare tegn på fuktproblemer i kjeller.

6.5 Rom under terreng TG-2



Målt fuktprosent med verdier opp mot faren for skadeutvikling



Ingen unormale verdier ved maling på undersiden av etasjeskille

Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjellerrom med innredninger og trappekonstruksjon.
Forøvrig ingen etablerte risikokonstruksjoner forbundet med fuktproblematikk ved rom under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering TG-2

Det ble gjennomført fuktsøk på hyllereoler og trappekonstruksjonen. Målingen viser et fuktinnhold over faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt fuktprosent på 17,3% på trappekonstruksjon (se bilde i rapport) Målingen viser et fuktinnhold opp mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Forholdet settes i sammenheng med noe fuktopptrekk fra botonggulvet. Ingen påviste tegn til følgeskader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med innredede kjeller. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning. Det ble foretatt fuktsøk på undersiden av etasjeskille uten unormale verdier, luftingen av kjelleren vurderes med dette som tilfredsstillende. Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng, kjelleren må holdes under jevnlig observasjon. Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg.

6.6 Balkong, terrasse, platting TG-2



Type	Terrasse

Delvis overbygget terrasse og svalgang med adkomst fra stue, entre og terreng fundamentert på støpte betongpilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper. Målt gulvarareal med tilsammen på 28 m2.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Oversiktsbilde



Ligger på terreng og utsatt for fuktopptrekk



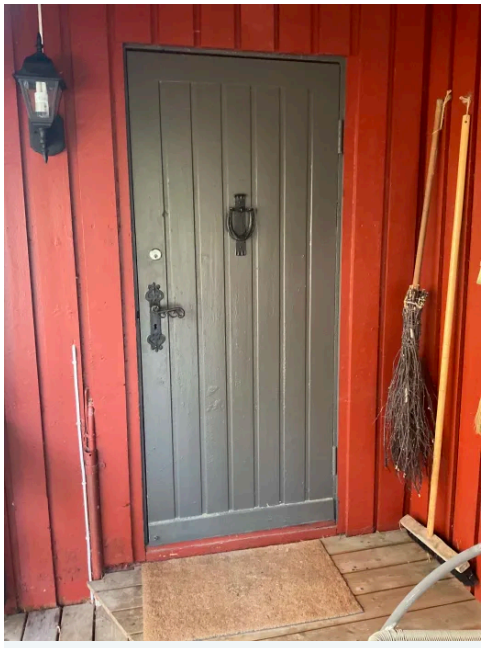
Malingavflassing, svertesopp og slitte overflater

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Utbedringer anbefales hvor bjelkelaget og trappetrinn ligger nært/på terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater med noe malingavflassing, svertesopp og lokal slitasje. Vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Ytterdør i malt heltre

Beskrivelse

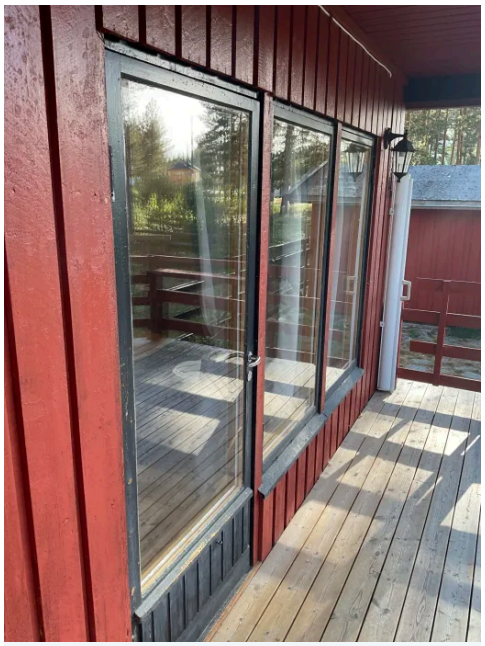
Vinduer og dører fra opprinnelig byggeår.
Vinduer med koblet glass, nede vannbrett med metallbeslag.
Malt heltre ytterdør, terrassedør med koblet glass.
Innerdører med finerte dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vinduer med koblet glass.



Installasjoner fra opprinnelig byggeår



Vindu stue påvist med glasskade

Oppsummering **TG-2**

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. 1-stuevindu påvist med glasskade, påkostninger og utskiftninger av vinduer med glasskade må påregnes. Innvendig og utvendig ramtre med svertesopp, fuktskjolder og lokal slitasje, noe vedlikehold bør påregnes. Dørvridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Installasjoner med noe justeringsbehov. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utskiftning må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold. Alternativt vil utskiftning av vinduer og dører vil være gunstig ut fra et økonomisk og energiøkonomisk synspunkt over tid grunnet elde.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2



Fasadebilde

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Utvendige fasader fremstår uten etablert lufting. Kledningsbord fra opprinnelig byggeår.

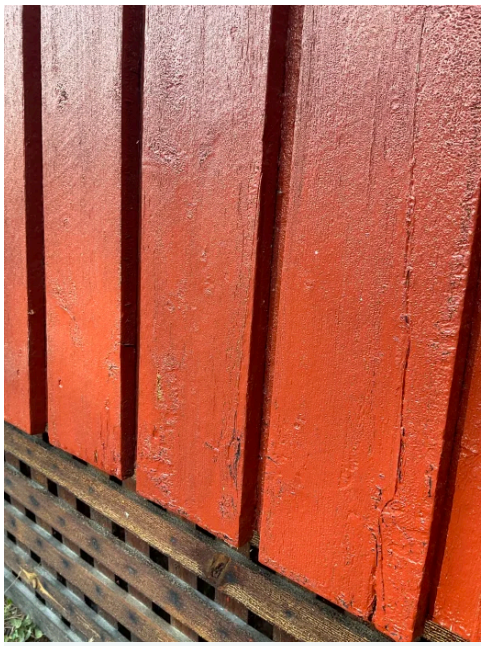
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Kledningen fremstår uten etablert lufting, det ble påvist tette lusinger bak kledningen som hindrer lufteeffekten bak utvendige fasader.

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



Noe endeoppsprekking og lokal slitasje

Oppsummering **TG-2**

Utvendige fasader med noe svertesopp, endeoppsprekking og lokal slitasje. Begrenset omfang alder tatt i betraktning. Kledningen fremstår uten etablert lufting, tette lusinger bak overliggerne hindre lufteeffekten. Ingen påviste følgeskader. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.9 Renner og nedløp TG-2



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? **Ja**

Observerte avvik:

- Enkelte deformasjonsskader grunnet ytre påkjenninger.

Oppsummering **TG-2**

Renner og nedløp i aluminium fra opprinnelig byggeår, renner med normale fallforhold. Nedløp med enkelte deformasjoner grunnet ytre påkjenninger. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.10 Skorstein over tak TG-2



Skorstein er besiktet oppe på taket.

Inspisert fra:	På tak

Innvendig ett-løp elementpipe, skorstein fra opprinnelig byggeår.
Pipeløp over tak med pussbehandling, pipeløp med regnskjerm.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ja

Observerte avvik:

- Riss eller sprekker i skorstein
- Skorstein over tak med malingavflassing og slitte overflater

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

Oppsummering **TG-2**

Skorstein over tak med noe malingavflassing, lokal slitasje og enkelte riss, påvist riss vurderes å være i ytre pussbehandling og uten byggteknisk forringelse. Noe vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes. Funksjon og tilstand av piper og ildsteder må vurderes av fagmann, ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Malingavflassing og slitte overflater, noe vedlikehold må påregnes

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2



Bolig med saltakkonstruksjoner

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)

Bolig med saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon utført med plassbygget sperrer, undertak med rupanel/trebord.
Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang, luke uten fastmontert stige.
Lufting av loftet via generelle utettheter i konstruksjonen, himling mot kaldtloft isolert med mineralull. Bærende konstruksjoner og undertak fra opprinnelig byggeår.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja

Utvendig inspeksjon	På tak



Plassbygde sperrer

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig 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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn etter museaktivitet.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er vurdert oppe på taket, bakkeplan, innvendige himlingsflater og fra himlingsluke. Takflater med noe skjevheter, omfanget vurderes som begrenset alder og konstruksjon tatt i betraktning. Ettermontering av isolert himlingsluke bør vurderes for å begrense varmetap. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde.

6.12 Taktekking TG-2



Takoverflater med generelt omfang av begroing



Isbord og vindskier med generelt omfang av vedlikeholdsbehov

Takform	**Saltak**

Bolig med saltakkonstruksjoner.

Type tekking	**Pappshingel**

Bolig tekket pappshingel, tekking fremstår å være fra opprinnelig byggeår.
Undertak utført med rupanel/trebord, ukjent vedrørende sekundærsjikt.
Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.

Inspisert fra	**På tak**
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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Aldringslitt
- Sprø papp
- Mosegrodd
- Krølling/buler

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**



Det registreres bulinger ved tekkingen, ingen tegn til lekkasje



Forkantbeslag med stedvis løs og mangelfull innfestning

Oppsummering **TG-2**

Tekkingen er inspisert fra taket. Det er registrert buler, begroing på tekkingen samt noe oppsprekking/sprø papp og forholdet settes i sammenheng med elde. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller utførte arbeider, er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon passert. Forkantbeslag mot vest med stedvis noe løs og mangelfull innfestning. Manglende metallbeslag på isbord kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og råte i underliggende trevirke, vindskier med malingavflassing og slitte overflater. Vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes. Det må påregnes vedlikehold omgående, og utskifting av tekkingen må påregnes for å sikre fortsatt tett tak. Tilstand grunnet elde og påviste forhold, tekkingen vurderes med kort restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid og tekkingen bør holdes under observasjon. Ny tekking kan påregnes da nåværende tekking har overskredet sin forventet levetid.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2



Målt avvik på 15 mm i stue

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Resultat skjevhetsmåling	

Oppsummering **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Oversiktsbilde

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte fronter, 2-overskap med glassfronter.
Laminerte benkeplater med nedsenket oppvaskkum i metall.
Veggoverflater over benker med laminerte plater, overgang med mykfug.
Kjøkken uten opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer med koketopp og stekeovn, kjøleskap montert i kjøkkennisje.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, enkelte fronter med noe justeringsbehov. Skrog under oppvaskkum med noe avflassing og lokal slitasje (se bilde), undersiden av benkeplate ved oppvaskkum med enklete svelleskader. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Mekanisk avtrekk over koketopp, komfyrvakt er ikke montert

Type avtrekk	**Mekanisk**

Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.



Skrog med noe avflassing og lokal slitasje



Påvist noe svelleskader på underside av benkeplate ved oppvaskkum

6.15 Lovlighet / HMS



Manglende feieradkomst



Målt høyde på 1,30 meter

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det foreligger ingen bygningstegninger i Stor-Elvdal sine arkiver.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger ferdigattest i Stor Elvdal kommune sine arkiver.	
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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Krav om ettermontering ved tilsyn må påregnes.

Dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på
pipens korteste side, skal det være montert feieplattform. Målt pipehøyde på 1,30 meter. Dette er beskrevet i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Generelle krav til eier, krav om ettermontering kan påregnes ved tilsyn.



Brannslukningsapparat plassert i entre/gang



Enkeltstående brannvarslere

6.16 Toalettrom

TG-2



Toalettrom med felles adkomst som baderom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Toalettrom med naturlig ventilasjon med lufteventil ført via yttervegg.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist utilfredsstillende tilluft

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Toalettrom med felles adkomst som bad/dusjrom.
Gulv med fliser, vegger med panel.
Oppvarming med panelovn montert på vegg.
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og utslagsvask i metall montert på vegg.
Montert nytt toalett i 2024.

Overflater med liten bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Toalettrom med manglende avrenning for evt lekkasjevann, Dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann som plutselig kan oppstå. NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at toalettrommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Ingen tegn til fuktproblematikk i forbindelse med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjevakt anbefales å ettermonteres for å ivareta evt lekkasjevann som plutselig kan oppstå.

6.17 Avløpsrør TG-2



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast



PVC-slik med stakemuligheter

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.
Boligen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløssystemet etter byggeåret.

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?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

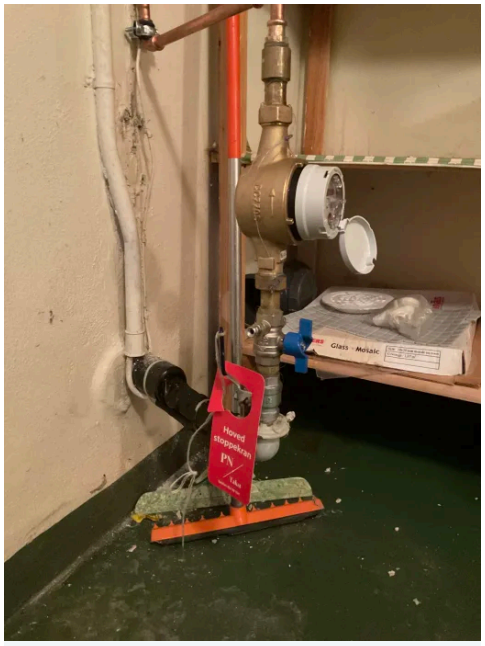
Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.
Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Bunnledninger fra opprinnelig byggeår, bunnledninger har nådd en høy alder
og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.18 Vannledninger

TG-2



Hovedstoppekran med synlig merking, anlegg med vannmåler



Påvist irring

Type vannledninger	**Kobber**

Vannforsyning fra kommunalt vannverk, hovedstoppekranen er synlig merket.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg med vannmåler.
Vannførende installasjoner med cu-rør. (Kobber)

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rekvirent opplyser at det ble montert vannmåler på anlegget i 2023, dokumentasjon er ikke fremlagt men rekvirent opplyser at dette foreligger ved salg.

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 stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Påvist irring på flere vannførende installasjoner i kjeller, ingen tegn til lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Stikkledninger og øvrige vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, påkostninger kan påregnes grunnet elde. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år.

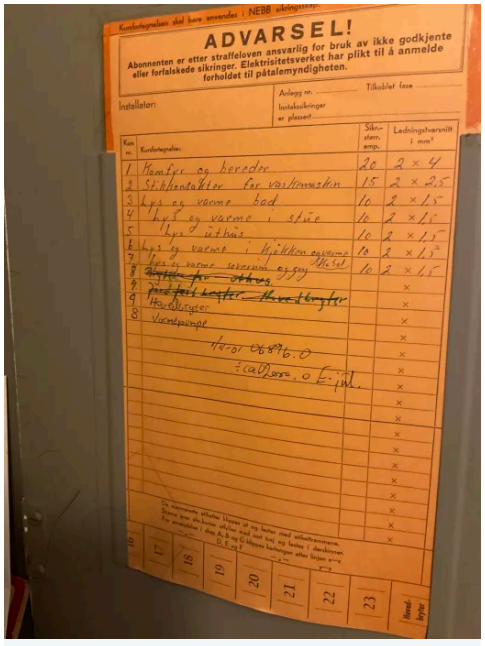
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder og oppgitte opplysninger kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stikkledninger og vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson og tiltak vurderes deretter.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap plassert i entre



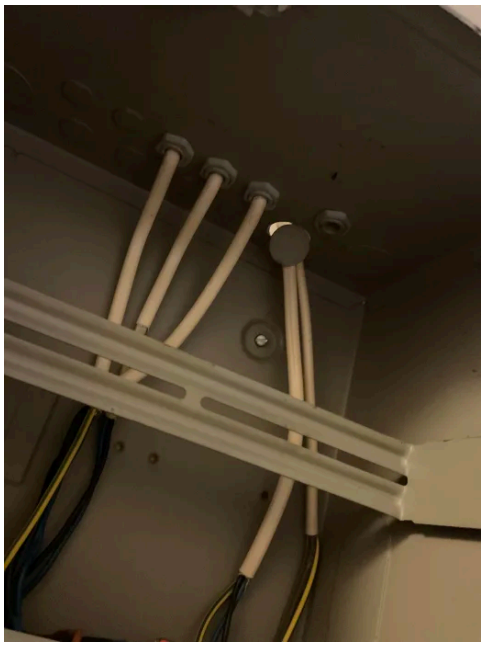
Kursoversikt

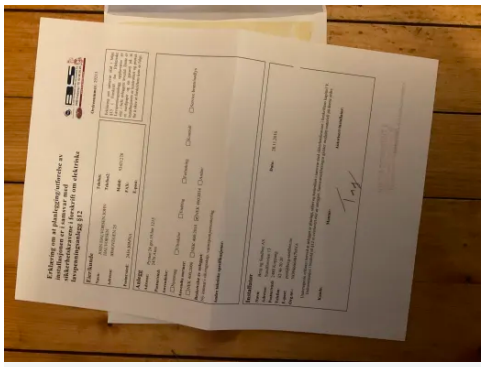
Beskrivelse	
Inntak via jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Kurser med jordfeilautomater opplyst fra 2016. Digital AMS måler og kursoversikt plassert i innvendig skap.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
-Samsvarserklæring datert 28.11.2016 i forbindelse med montering av nye jordfeilautomater og luft/luft varmepumpe, forøvrig foreligger det ikke noen dokumentasjon vedrørende utført arbeid på det elektriske anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Sikringsskap med noe utettheter ved kabelgjennomføringer inn i skap, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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

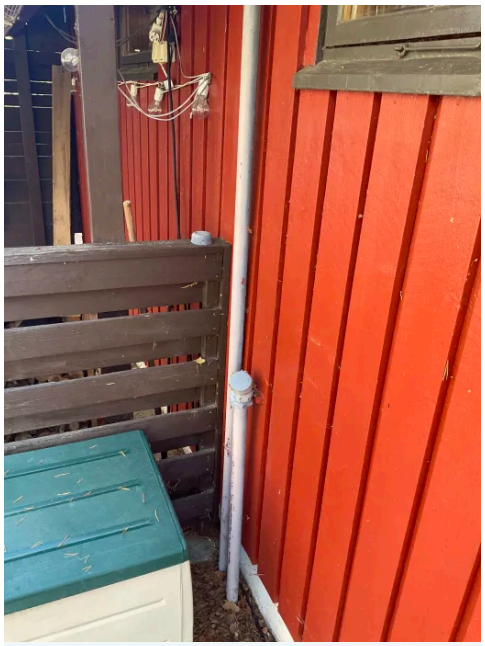
Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Bereder påvist fra 2004 tilkoblet stikkontakt, denne skal monteres med fast tilkobling etter gjelde forskriftskrav for monteringstidspunktet. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.





Samsvarserklæring datert 28.11.2016

6.20 Oljetank TG-IU



Nedgravd oljetank med utvendig påfyllingsrør mot vest.

Er det pålegg om sanering/fjerning av tank?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-IU**

Det er etablert nedgravd parafin/oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert. Tidligere fyringsanlegg med fossil brensel. Anlegget bør fjernes i sin helhet ettersom anlegget er frakoblet og ikke lengere er i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Utvendig påfyllingsrør mot vest. Ukjent om utførte kontroller av anlegget som helhet, ukjent tilstand og kontroll av oljetank. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Forøvrig ingen vurderinger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at tanken kontrolleres og vurderes av fagkyndig for å avklare videre håndtering.

6.21 Varmesentral

TG-2



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2016.

Type anlegg	**Varmepumpe**

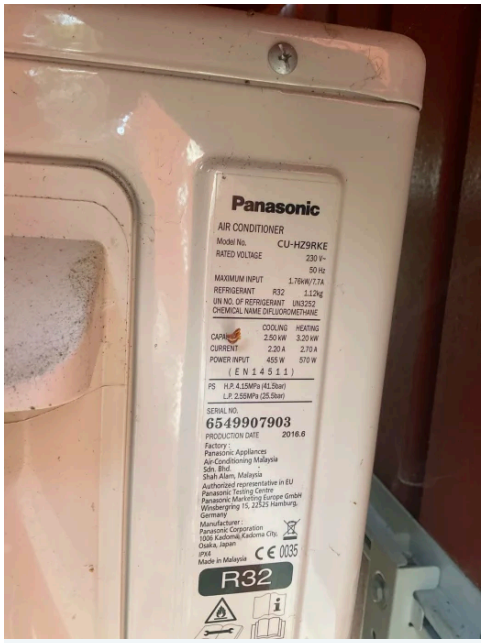
Luft/luft varmepumpe påvist fra 2016.

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

Observerte avvik:

- Ikke dokumentert service på anlegget

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**



Teknisk data

Oppsummering TG-2

Service på varmepumpen anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Det anbefales at det gjennomføres service av kvalifisert fagperson, tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid

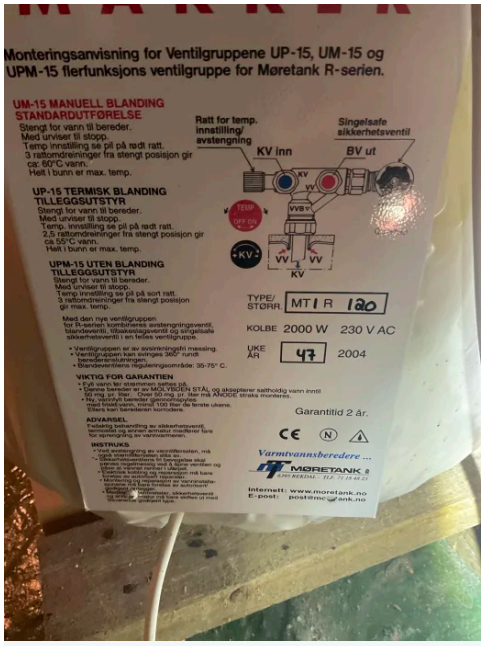
6.22 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder	**Kjeller**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2004**
Størrelse	**120**
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)?	**Ja**

Bereder plassert i kjeller



Teknisk data

Oppsummering **TG-2**

Bereder tilkoblet støpsel, berederen må monteres med fast tilkobling i henhold til gjeldene forskriftskrav i NS3600 for monteringstidspunktet. (Se beskrivelse under Elektrisk)
Ingen tegn til lekkasje eller øvrige mangler. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av berederen som følge av oppnådd alder er påregnelig.

6.23 Ventilasjon TG-2



Bolig med naturlig ventilasjon



Slitasje ved innvendig ramtre

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og veggventiler ført via yttervegg.
Kjøkken med mekansik avtrekk.

Oppsummering **TG-2**

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Slitasje ved innvendig ramter på vinduer med fuktskjolder og lokal slitasje, forholdet
settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.24 Våtrom TG-2



Bab med felles adkomst som toalettrom

Generell beskrivelse

Gulv med fliser, vegger med fliser, behandlet panel og fliser i dusjsonen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er renovert etter byggeåret, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon så dato for dette er av ukjent alder.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Vegger med fliser, behandlet panel og fliser i dusjsonen.

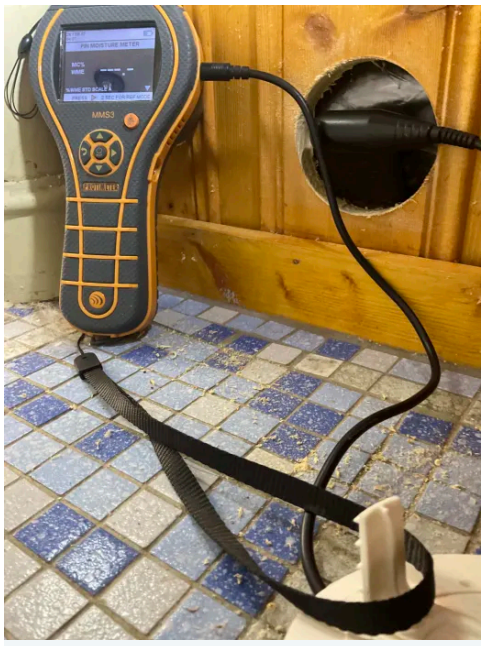
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

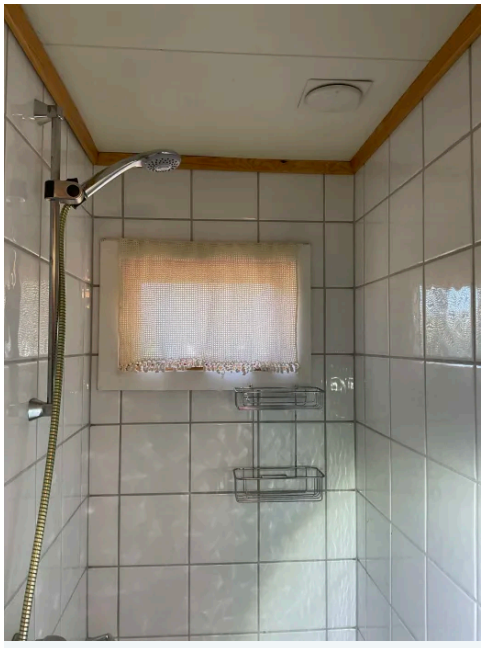
Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl



PVC-sluk med stakemulighet.



Fuktsøk med hultaking, ingen unormale verdier



Vindu plassert i våtsonen

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-2**

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Ukjent vedrørende fukt og råteskader i skjulte konstruksjoner. Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid. Det anbefales å ettermontere ett dusjkabinett for å begrense fuktpåkjenning av gulv og vegger i påvente av renovering av baderommet. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Baderommet vurderes med kort restlevetid så renovering av baderommet må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Gulv med fliser.

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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Baderom med mangelfult falforhold til sluk, opprbrett til dusjsone. Evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Etablerte overflater fremstår og blitt utført på egeninnsats med noe varierende og ufagmessig utførelse. Det registreres bruk av støpte fuger i overgang gulv/veggflis, ingen påviste følgeskader ble påvist på befaringstidspunktet. Bruk av dusjkabinett bør ettermonteres i påventa av renoveringa av baderommet, baderommet vurderes med kort restlevetid. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall/høyde til sluk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som en enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av elde og påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på gulv og vegger i påvente av en renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

PVC sluk med stakemuligheter.

Type tettesjikt	**Annet**

Påvist bruk av smøremembran i sluk.

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av renovering. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tetesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne**

Installasjoner med dusjnisje med forheng.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.
Tilstand grunnet elde.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Ventilasjon via himlingsventil, tilluft via spalte på nedre del av dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at toalettrommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Forøvrig ingen tegn til mangelfull ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ettermontering av mekansisk avtrekk bør ettermonteres etter forskriftskravet av ventilasjon av baderom.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.25 Innvendige overflater TG-2



Beskrivelse

Gulv med behandlet tregulv.
Vegger og himlinger med panel/behandlet panel.
Overflater fra opprinnelig byggeår

Er det registrert avvik?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Overflater fra opprinnelig byggeår.
Overflater som helhet med normal brukslitasje alder tatt i betraktning, enkelte gulvoverflater med noe knirk. Tilstand grunnet elde.

6.26 Garasje



Beskrivelse

Frittstående garasje, byggeår 1973.
Garasje fundamentert på støpte betongvanger, gulv med tilkjørte grusmasser.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord.
Saltakkonstruksjon tekket med pappshingel, snøfangere er ikke montert.
Renner og nedløp i alminium.
Malt vippeport i tre, innvendige vegger og himling med åpent bindingsverk.
Innlagt strøm.

Garasjen er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Videre undersøkelser bør foretas før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Forøvrig ingen vurderinger.

ambita

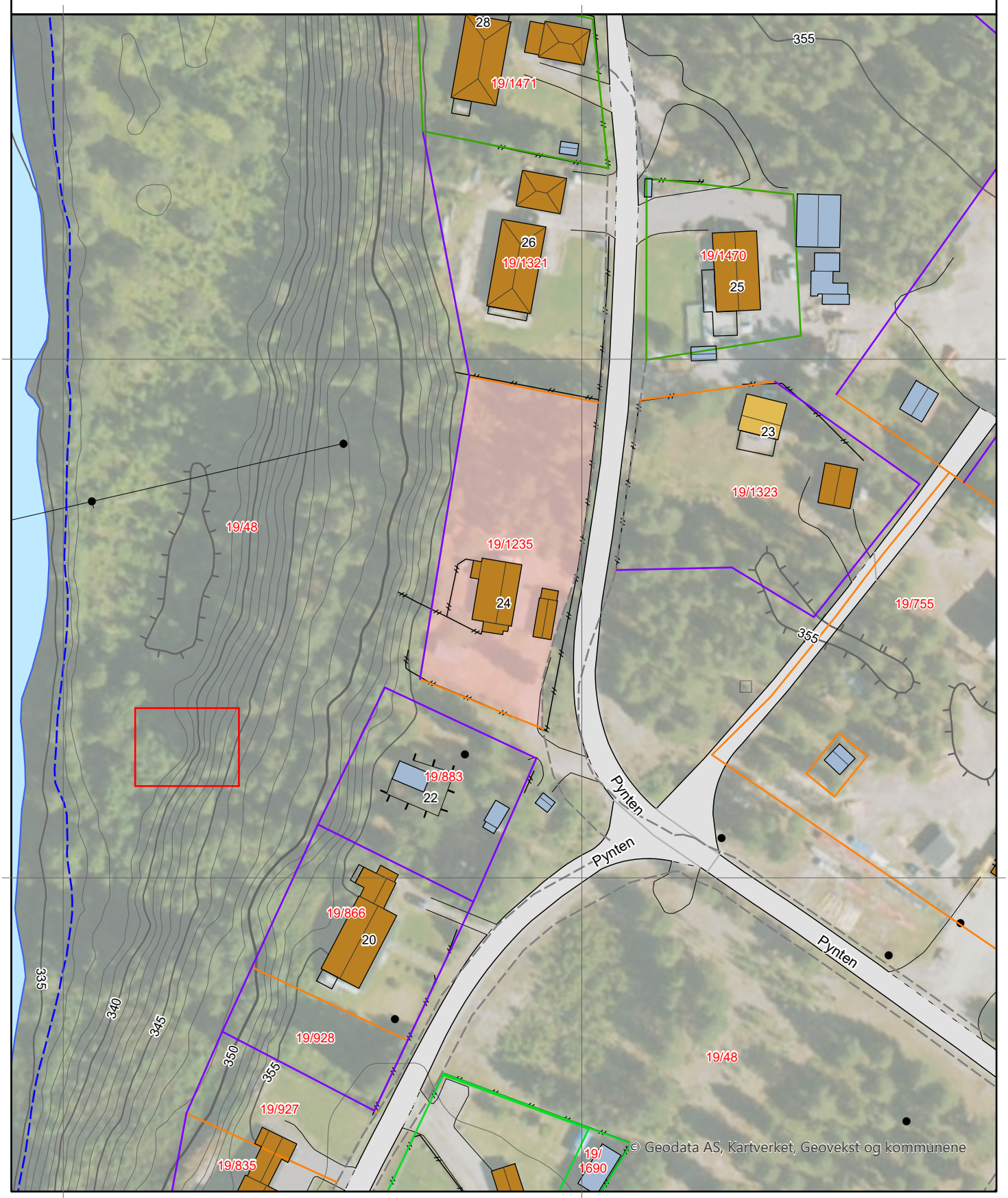
Kommune: 3423 Stor-Elvdal
Eiendom: 3423/19/1235/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

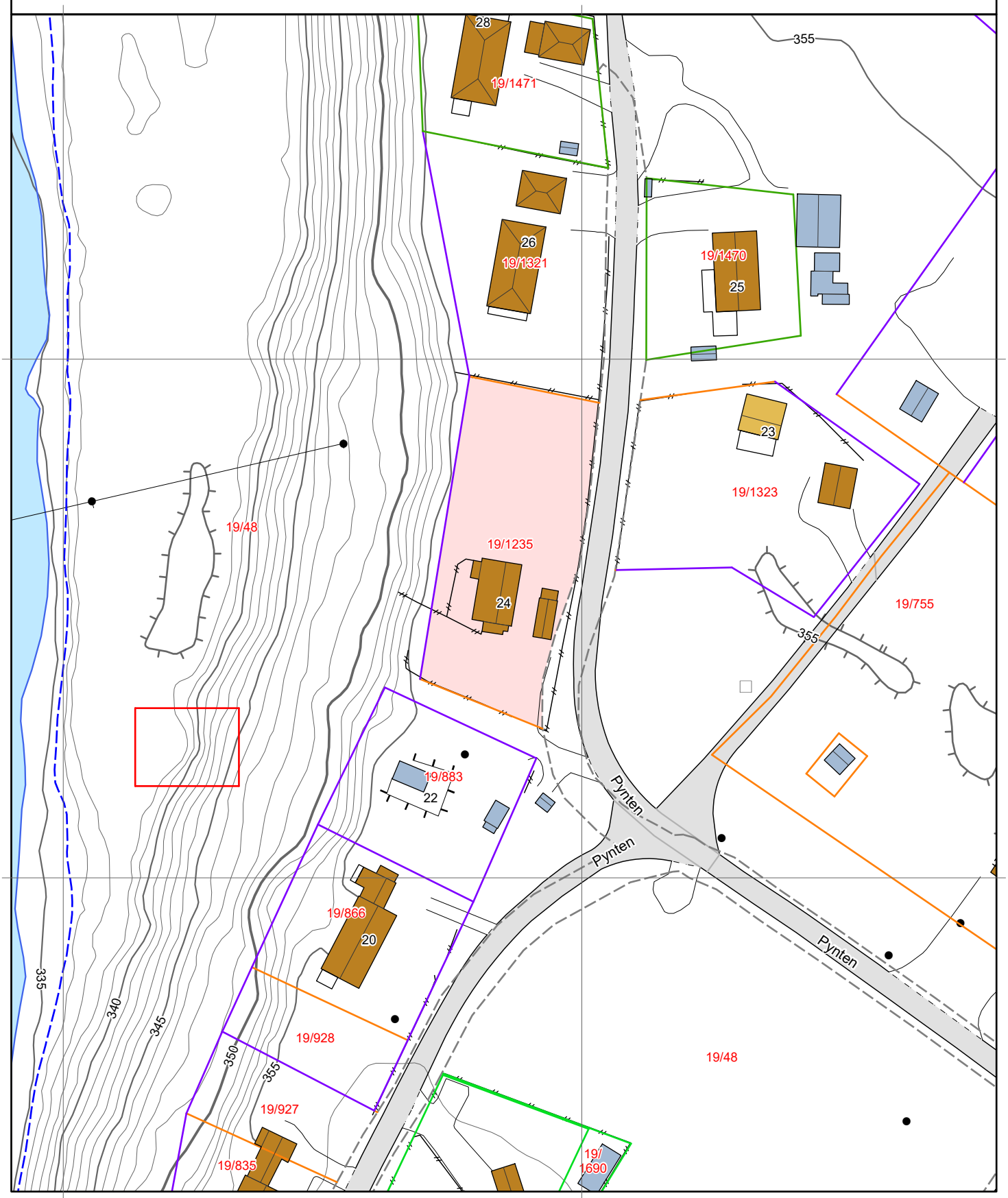
Kommune: 3423 Stor-Elvdal
Eiendom: 3423/19/1235/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



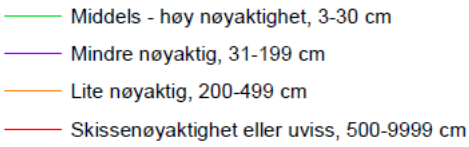
0 25 50 m

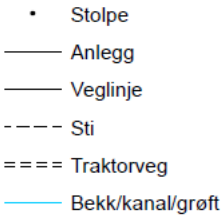
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

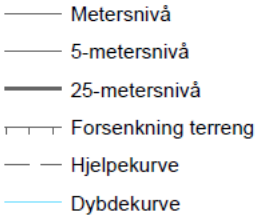


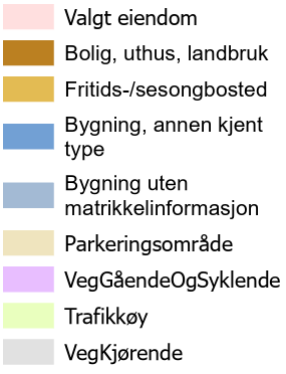
Eiendomsgrenser





Høydekurver







enova

Energiattest



Adresse **Pynten 24, 2476 ATNA**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347389**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **194423306**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **1235**
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 **1973**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,16**

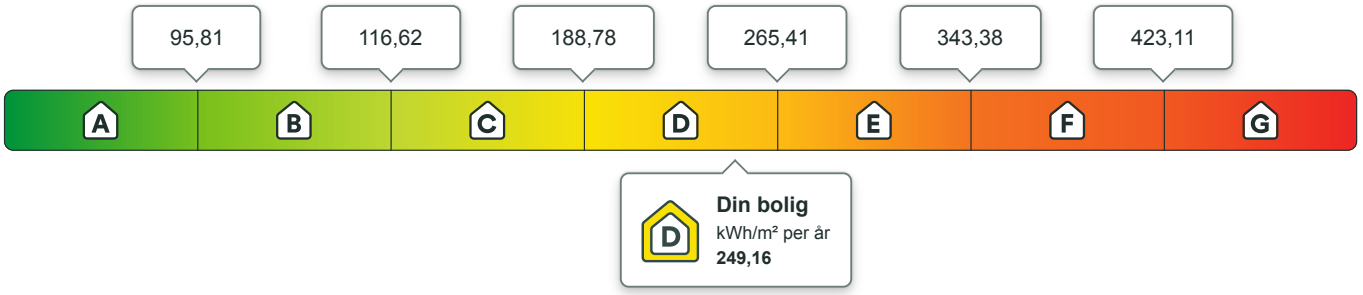
Pynten 24, 2476 ATNA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
24 894,78	**336,42**

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 innetemperatur 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

Pynten 24, 2476 ATNA

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**

Pynten 24, 2476 ATNA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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. Montér 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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. Montér 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.Kjøl - 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 23: 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 24: 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 25: 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.Kjøl - 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 26: 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 27: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 28: Montering tetningslister

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

Tiltak 29: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 30: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Pynten 24

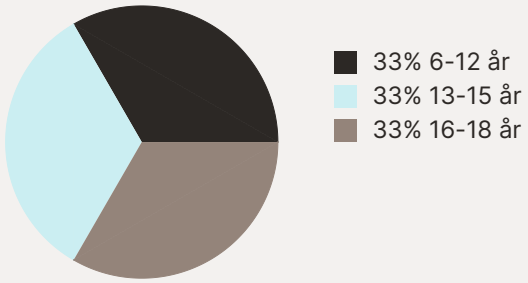
Offentlig transport

Atna stasjon Linje R60	6 min 0.5 km
Nordstumoen rv. 3 Linje 180, 853	20 min 25.5 km

Skoler

Koppang skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	24 min 27.3 km
Stor-Elvdal ungdomsskole (8-10 kl.) 53 elever, 6 klasser	24 min 27.3 km
Storsteigen videregående skole 72 elever, 6 klasser	42 min 52.5 km

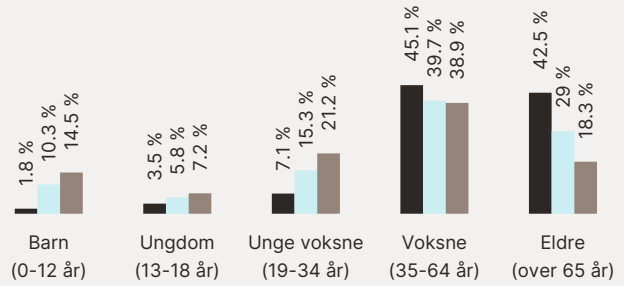
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	23%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Atna	115	103
Kommune: Stor-Elvdal	2 318	1 822
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stor-Elvdal naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	23 min 26.9 km
Koppang barnehage (1-5 år) 29 barn	24 min 27.2 km

Dagligvare

Matkroken Atna PostNord	2 min 0.2 km

Sport

Atna friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Atna oppvekstsenter Ballspill	14 min 1.3 km
Koppang Treningssenter	23 min

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





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



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.



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, skade-insekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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.