Egenerklæring

Einar Skjæraasens veg 1 B, 2407 ELVERUM

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Einar Skjæraasens veg 1 B	Einar Skjæraasens veg 1 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

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.

Siden 2008

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Enter Forsikring AS-63

Informasjon om selger

Selger

Næsbak, Hilde

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

Noen fliser i dusjsonen som har sprukket.

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet servantskap, speilskap, dusjhjørne, armaturer.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggern Hamar AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satte inn Velux takvindu på rom i 2. etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordbohus Hamar AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kabel til jacuzzi i garasje i ca. 2016 og til elbillader i 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svendsgaard Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny uttrekksventilator fra Røroshetta av typen Slide på kjøkkenet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Kjøkkenfornying

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen fliser på bad og bom i et par fliser i gangen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Løst håndtak på vedovn.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen skal muligens lage gang- og sykkelsti langs Johan Falkbergets veg.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Garasjen ble satt opp på dugnad i ca. 2008/2009. Tre plattinger er også gjort på dugnad.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Rens av ventilasjonsanlegg i 2026. Installert varmepumpe i ca. 21/22. Eltex AS

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 54895534

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hilde Næsbak	**2026-09-23**

Identification

Hilde Næsbak

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

Einar Skjæraasens veg 1 B 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2006
Bolig BRA:	105 m^2
Bolig BRA-i:	100 m^2
Sum alle bygg BRA:	146 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	10	0	0

Pål Nordbakken
Takstingeniør
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

Einar Skjæraasens veg 1 B
2407 Elverum

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
Balkong, terrasse, platting	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører: Innerdører	Tilstand grunnet påviste forhold.
Taktekking	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet elde.
Ventilasjon	Tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet at membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.9.2026

Rapportdato
2.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Næsbak**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 23.09.2026 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 område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst.
Målinger bør vurderes og evt tiltak vurderes deretter.

Arealplaner og kommuneplaner boligen er underlagt:
-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.
-Eldre reguleringsplan for Ingunnly med planid 197709-1 fra 01.06.1979.
-Planer under arbeid. Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.
Reguleringsbestemmelser og kommuneplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.
Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om sameiet eller kommunale opplysninge for årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, snørydding, strøing og forsikringer. Ingen opplysninger om evt andel felles gjeld og formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

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

Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling ihht forskrift til avhendingslova og NS3600. Forøvrig ingen vurderinger.

Øvrige informasjon:
Rekvirent opplyser i egenerklæringen at kommunen skal muligens lage gang- og sykkelsti langs Johan Falkbergets veg, det fremkommer ingen informasjon vedrørende dato for utførelsen. Ytterligere spørsmål/informasjon kan rettes til Elverum kommune.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Einar Skjæraasens veg 1 B, 2407 Elverum**						
Kommunenr:	**3420**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**539**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2006**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) med halvpart av seksjonert 2-mannsbolig.

Beskrivelse/byggemåte:
Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) med halvpart av seksjonert 2-mannsbolig med inntilbygget bodareal tilknyttet inngangspartiet. Byggeår 2006, planløsning med 1½ etasje. Bolig med normal standard og materialvalg byggeåret tatt i betraktning. Gulv med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, utvendig overflatebehandling fra 2017. Etasjeskille med trebjelkelag. Takkonstruksjon med saltakkonstruksjoner med takoppløft mot vest, tekking med betongtakstein. Renner og nedløp i metall, takoverflater etablert med snøfangere. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring, gulv i gang/entre og baderom 1.etasje med elektrisk gulvvarme. Ildsted med vedovn i stue 1.etasje. Øvrig oppvarming med panelovner. Mekanisk sentralavtrekk på baderom og kjøkken, øvrig rom med naturlig ventilasjon via enkelte klaffventiler og luftespalte i øvre del av vinduskarm. Innvendige flater og installasjoner med liten slitasjegrad alder tatt i betraktning. Ingen feil eller mangler av vesentlig betydning ble påvist ved befaringen. Bygningsmasse oppført med normal håndverksmessig utførelse. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Tomt:
Felleseiet tomt med tilsammen 2202 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no, oppgitt tomteareal representerer sameiets samlet areal. Ideelt tomteareal med 550,5 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Seksjonsbrøk opplyst til 1/4 av totale tomteareal.
Sydvendt tomt med normale solforhold. Etablert hage med plenareal.

Beliggenhet/områdebeskrivelse:
Eiendom med beliggenhet i ett etablert boligområde på Hanstad i Elverum kommune. Ca 3 km til Elverum sentrum de fleste fasilitetstilbud, boligen ligger Ca 150 m til nærmeste dagligvare med post i butikk, skole og barnehage. Kort avstand til friarealer rekreasjonsmuligheter, område med normale solforhold. Bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Nærliggende skogområde Svartholtet kan by på milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Det er heller ikke lang veg til Glomma og til skogmuseet med flotte turmuligheter. Noe støy fra nærliggende kommunal vei bør påregnes.

Parkering:
Mulighet for biloppstillingsplasser for 2-biler i frittstående garasje, grusbelagt gårdsplass med biloppstillingsplasser for 1-2 kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:
Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:
Boligens primæroppvarming med ved- og strøm.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	105	100	5	0	79
Garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**146**	**100**	**46**	**0**	**79**

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**65**	**60** Stue, kjøkken, bad, soverom, trappegang og entre	**5** Bod med utvendig adkosmt ved inngangspartiet	**0**	**79**
2. etasje	**40**	**40** Loftstue, 2,soverom og innvendig bod	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**105**	**100**	**5**	**0**	**79**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**41**	**0**	**41** Garasje	**0**	**-**
Totalt m²	**41**	**0**	**41**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bolig med fult bruksareal i 1-etasje, deler av 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. 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). Frittstående garasje er medregnet som Bra-e i arealoversikten. Terrasseplatting og overbygget inngangsparti er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament — TG-1



Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Type byggegrunn	**Løsmasser**

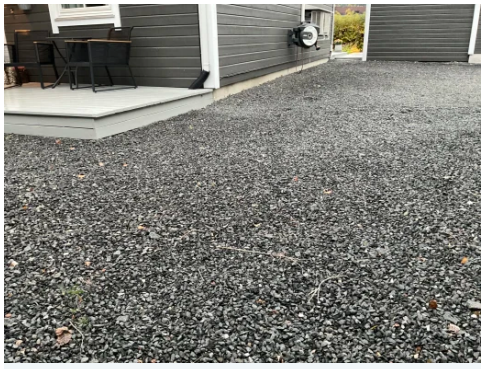
Byggegrunn med komprimerte tilkjørte masser med pukk/shingel.

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

Oppsummering — **TG-1**

Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering.
Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.2 Terrengforhold — TG-1



Fallforhold 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.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Stor og plassvennlig terrasse mot vest

Type	**Terrasse**

Terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng, ukjent vedrørende fundamentering.
Gulv med 28 mm beiset Cu-terreassebord.
Malt levegg i bindingsverk med liggende kledningsbord mot nabo.
Overflatebehandling av terrasse utført i 2026.
Målt gulvareal med tilsammen 68 m2.

Overbygget inngangsparti mot øst, ukjent vedrørende fundamentering.
Gulv med 28 mm beiset Cu-terreassebord, overflatebehandling utført i 2026.
Målt gulvareal på 11 m2

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

Terrasseplatting der utvendig bobblebad er plassert opplyst oppført i 2016.



Overbygget inngangsparti mot øst



Ligger på terreng og utsatt for fuktopptrekk



Terrassegulv med lokalt noe råte



Nedbøyning av platting grunnet underdimensjonering

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

Oppsummering **TG-2**

Terrassekonstruksjoner fremstår og være fundamentert direkte på terreng, dette vil medfører fuktopptrekk fra terreng over tid. Utbedringer anbefales hvor bjelkelag ligger på/nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Det registreres noe råteskader på enkelte terrassebord, utbedringer og utskiftning av i skadeberørte områder må påregnes utbedringer omgående for å begrense den negative utviklingen. (se bilder). Det registreres nedbøyninger av terrasseplatting der hvor utvendig bobblebad er plasssert, forholdet settes i sammenheng med at terrasseplattingen er underdimensjonert for bruken. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer og forsterkninger av terrasseplatting der utvendig bobblebad er plassert samt utskiftning av råtekadet terrassebord og berørte områder må påregnes. (Se bilder i rapporten)

6.4 Vinduer og dører TG-1



Laminert ytterdør med mekanisk åpne- og låsefunksjon



Fasdade mot vest med utvendig solskjerming

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og utvendig løse sprosser, nedre vannbrett med metallbeslag.
Laminert ytterdør med isolerglass, dør med mekanisk åpne- og låsemekanisme.
Malt terrassedører med isolerglass.
Installasjoner fra opprinnelig byggeår.

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

Det ble montert Velux takvindu inne på bod 2.etasje i 2008, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Dørvridere med slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. 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. Installasjoner som helhet med normal bruksslitasje.



Vinduer med utvendig løse sprosser

6.5 Vinduer og dører: Innerdører

TG-2



Beskrivelse

Innerdører med formpresset dørblad.
Installasjoner fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering TG-2

Dørvridere med slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Enkelte installasjoner med noe justeringsbehov. Det registreres imidlertid noe avflassing og lokale skader på overflater ved innvendige dører, avvikene er av kosmetisk slag. Installasjoner som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Innvendige installasjoner med noe avflassing og lokal slitasje



Lokale skader

6.6 Yttervegg og fasade

TG-1



Fasadebilde

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord. Lufting via smal spalte i underkant av veggfasader.	
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, opplyst sist utført i 2017.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**



Kledning med etablert lufting

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering TG-1

Kledningsbord fra byggeåret med generell liten slitasjegrad alder tatt i betraktning, fasader med preg av jevnlig vedlikehold. Kledningen fremstår med etablert lufting, luftingen vurderes som tilfredsstillende. Utvendige fasader med normalt vedlikehold, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år.

6.7 Skorstein over tak TG-1



Skorstein besiktet oppe på taket

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering TG-1

Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
Helbeslått pipeløp over tak, pipeløp uten regnskjerm.
Pipeløp og pipebeslag er besiktet oppe på taket.

Ingen påviste feil eller mangler ved skorstein over tak.
Regnskjerm oppe på skorstein er ikke montert på pipeløp og anbefales å ettermonteres som ett vedlikeholdstiltak. Det ble foretatt tilsyn den 10.01.2017 og utført feiing med 23.09.2025, det er ikke registrert avvik eller anmerkninger ildsted og skorstein. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-1

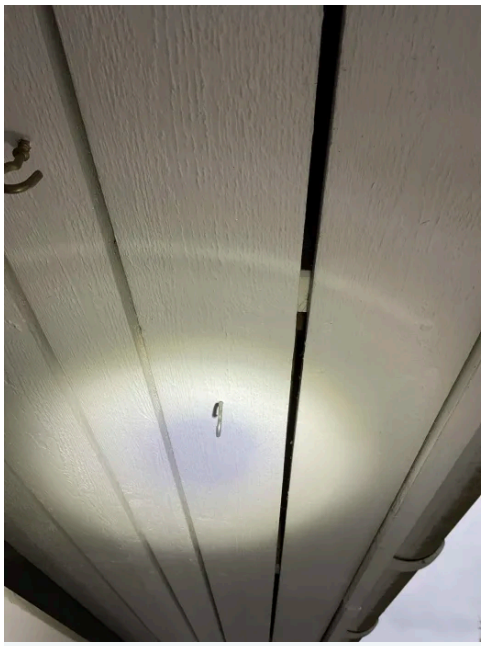


Bolig med saltakkonstruksjoner

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)

Saltakkonstruksjon med takoppløft mot syd.
Adkomst til kneloft via innvendig kottluker.
Lufting av takkonstruksjonen via spalter ved raft og under mønestein, luftespalter ved raft uten insektsnetting.

Utvendig inspeksjon	På tak
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?	Nei



Lufting via spalter ved raft, luftespalter uten insektsnetting



Ventilasjonsaggregat plassert inne på kaldtloftet mot øst

Oppsummering	TG-1
Ingen tegn på ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.	

6.9 Taktekking TG-2



Tekkingen er besiktet oppe på taket

Takform	**Saltak**
Bolig med saltakkonstruksjoner.	
Type tekking	**Betongstein**
Saltakkonstruksjon tekket med betongstein, tekking fra opprinnelig byggeår. Malte vindskier, isbord med metallbeslag Fuglebånd er ikke montert under takstein ved takfot.	
Inspisert fra	**På tak**



Takoverflater med noe påbegynt mosedannesle som bør fjernes

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**

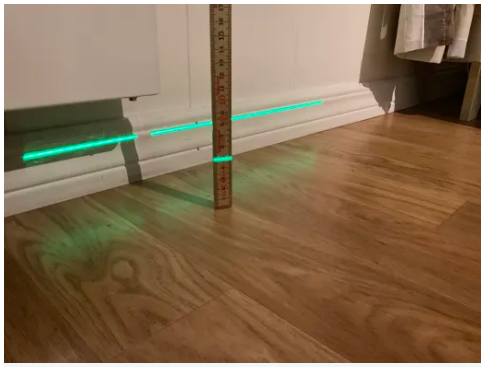
Observerte avvik:
- Enkelte knekte takstein
- Mosegrodd

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

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er utført oppe på tak og bakkeplan. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Enkelte taksteiner med brekkasjeskader, lokale utskiftninger og utbedringer må påregnes. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved innvendige himlingsoverflater. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med betongtakstein ca 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1



Ingen unormale verdier ved måling

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Gulv 1.etasje med støpt såle på mark, etasjeskille mellom etasjene med trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Oppsummering **TG-1**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 8 mm i stue 1.etasje og det ble registrert et avvik på 6 mm inne på loftstue. Gulvflater med mindre skjevheter, forholdet vurderes som begrenset/normalt. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Ildsted stue med vedovn montert på glassplate

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**

Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
Idsted med vedovn i stue, tilfredsstillende gnistsikring mot ulv med glassplate.
Toppmontert røykgassrør med feieluke.
Synlige pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

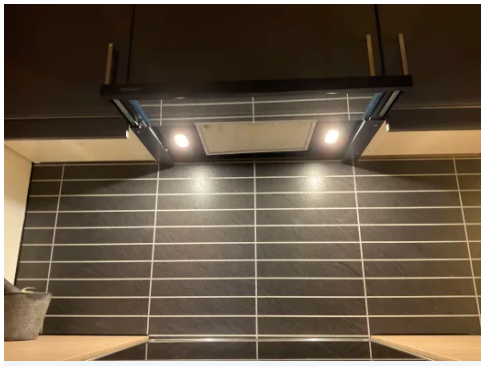
Oppsummering **TG-1**

Ildsted og sotluke med tilfredsstillende avstand fra brennbart material.
Det ble registrert noe slark/løst håndtak tilknyttet ildstedet.
Funksjon og tilstand av pipe og ildsted må vurderes av fagmann.
Ingen påviste feil eller mangler ved pipe og ildsted av vesentlig betydning.

6.12 Kjøkken TG-1



Kjøkken med åpen løsning mot stue



Ventilator over koketopp

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med blandet alder. Fronter og benkeplate skifet i 2025, kjøkkenskrog fra opprinnelig byggeår. Kjøkkeninnredning med laminert fronter og laminerte skrog. Benkeplater i laminat med nedsenket oppvaskkum i metall. Veggflater over benkeplater med laminerte plater, overgang med mykfug. Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer montert i kjøkkennisjer. Lekkasjevakt og komfyrvakt er montert.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken med generell oppgradering med nye fronter og benkeplater i 2025, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg. Kjøkken som helhet med liten bruksslitasje. Det registreres manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann som plutselig kan oppstå. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Ventilator over koketopp tilkoblet sentralavtrekket for kjøkken og baderom, aggregat plassert inne på kneloftet mot øst.
Det ble montert ny ventilator i 2025, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

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

Oppsummering avtrekk	TG-0

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

6.13 Lovlighet / HMS



Tilfredsstillende feieradkomst, snøfangere er montert



Brannslukningsapparat plassert i trappegang

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Bygningstegninger datert 20.04.2006 er fremlagt og foreligger ved salg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 30.08.2007 er fremlagt og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende 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?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei



Enkeltstående brannvarslere

6.14 Avløpsrør TG-1



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør	**Plast**
Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast. Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

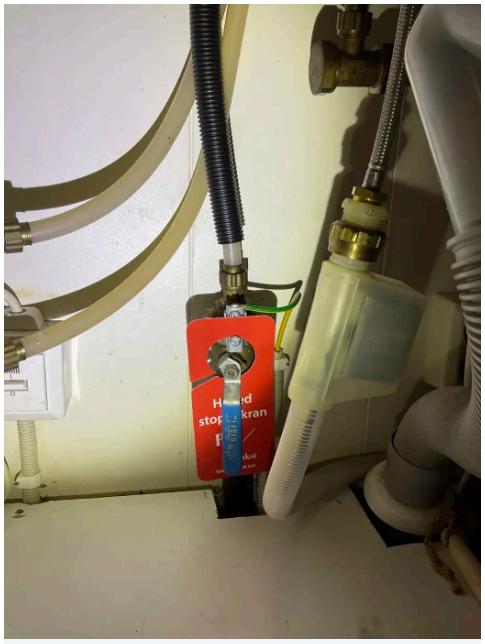
Oppsummering TG-1

Stakemulighet ved avløpstamme med adkomst via luke som er plassert inne på baderommet samt at staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Beskikningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg er sameiets ansvarsområde. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.



Stakeluke med adkomst via baderom

6.15 Vannledninger — TG-1



Hovedstoppekran med synlig merking



Åpne fordelerstokker plassert under kjøkkenbenk

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast.
Stoppekran plasser i kjøkkenbenk, hovedkranstoppekran er synlig merket.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i rør system med åpne fordelerstokker under kjøkkenbenk, lokalt noe cu-rør. (Kobber)

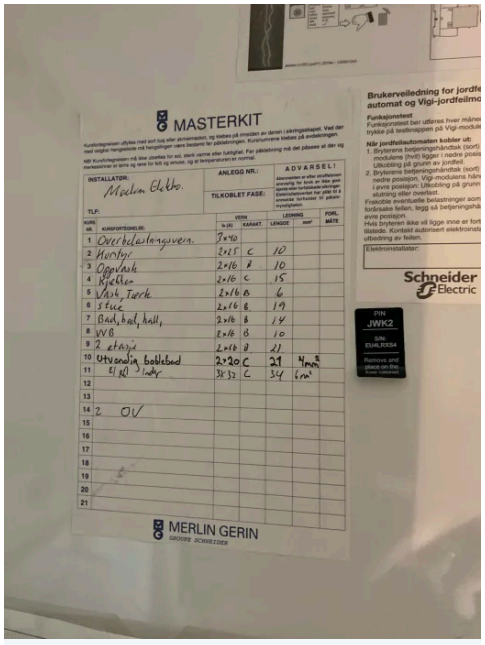
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Vannførende installasjoner fra opprinnelig byggeår. Det registreres manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann som plutselig lan oppstå i kjøkkenbenk med bereder og åpne fordelerstokker. Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år og plastrør har levetid på opptil 50 år. Ingen påviste feil eller mangler på befaringsdagen, funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.



Sikringsskap plassert i entre bak skyvedørsgarderobe



Kursoversikt plassert i skap



Samsvarserklæring i forbindelse med montering av digital AMS-måler

Beskrivelse

Inntak via jordkabel.
3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer, inntak med overspenningsvern.
Digital måleravleser og kursoversikt plassert i skap.
Baderom og entre/trappegang med elektrisk gulvvarme.
Installasjoner hovedsakelig med skjult anlegg.
Samsvarserklæring datert 25.09.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser er fremlagt. Det er monetert El-bil lader i garasjen.

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**

Det er ikke fremlagt 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?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

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.

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det ble lagt opp strømtilførsel til utvendig bobblebad og garasje i ca. 2016 samt at det ble montert elbillader i 2026. Dokumentasjon er ikke fremlagt men opplyst at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

El-installasjoner og el-anlegg fra opprinnelig byggeår. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra Det lokale el-tilsynet (DLE). Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger eller synlige skader. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

6.17 Varmesentral — TG-1



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022



Teknisk data

Type anlegg	**Varmepumpe**
Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022, opplyst montert 2023.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Faktura vedrørende utført service datert 16.08.2024 er fremlagt.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

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.
Ingen påviste feil eller mangler på befaringsdagen, funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Varmtvannsbereder — TG-2



Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2006**
Størrelse	**120**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

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 under kjøkkenbenk.

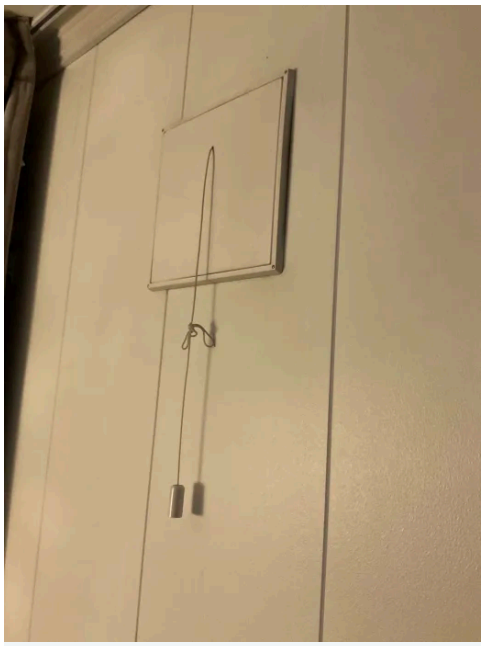
Oppsummering **TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Overløp fra sikkerhetsventil på bereder ført via avløp tilknyttet oppvaskkum.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år. Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av berederen som følge av oppnådd alder er påregnelig.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.19 Ventilasjon TG-2



Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen med naturlig ventilasjon via enkelte klaffventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk.
Ventilasjonsaggregatet er plassert inne på kneloft mot øst, aggregat og kanalføringer fra opprinnelig byggeår. Rekvirent opplyser at det ble foretatt service på ventilasjonsanlegget den 09.03.2026, dokumentasjon med fakturagrunnlag er fremlagt og foreligger ved salg.

Oppsummering **TG-2**

Funksjontestet ventilasjonsanlegget, uten anmerkninger.
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service og vedlikehold vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende, tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid.

6.20 Våtrom: Bad TG-2



Generell beskrivelse

Baderom fra opprinnelig byggeår.
Gulv og vegger med fliser, himling med laminerte plater.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

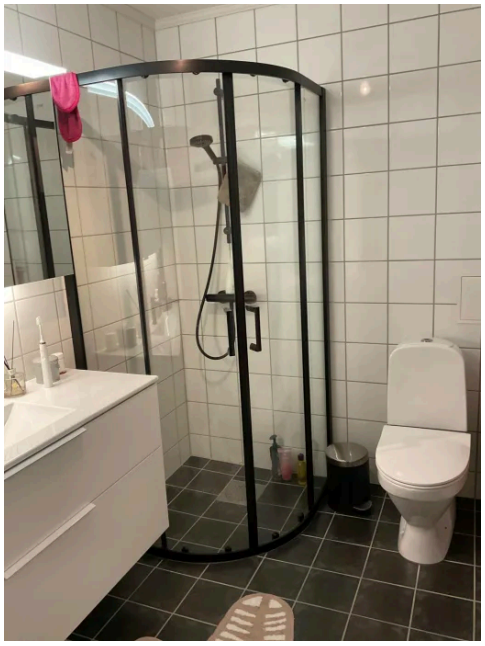
Overflate vegg/himling

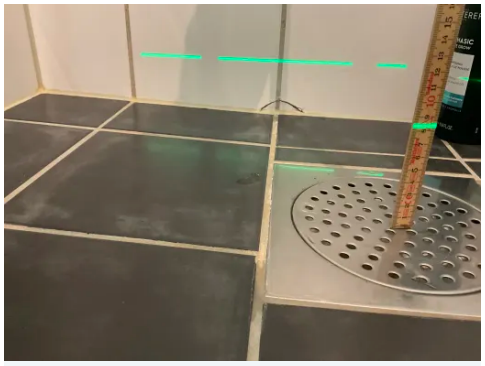
Overflate vegg	Flis

Vegger med fliser.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Baderom med adkosmt fra entre/trappegang





Tilfredsstillende fallforhold til sluk



PVC-sluk med stakemuligheter

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

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres riss/sprekkdannelse ved 2 fliser i dusjsonen.

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

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har flislagte vegger. Det registreres riss/sprekkdannelse ved to fliser i dusjsonen. Slike sprekker kan svekke overflatens tetthet i en utsatt sone og medføre risiko for at fukt trenger inn bak flisene dersom forholdet ikke utbedres. Det ble ikke påvist tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan knyttes til rommets funksjoner, og overflatene fremstår med liten bruksslitasje. Det anbefales å utbedre de aktuelle flisene, det anbefales å ettermontere ett dusjkabinett for å begrense fuktpåkjenning av gulv og vegger. Tilstand 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?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulv med tilfredsstillende fallforhold til sluk, det er etablert drenasjehull under dusjterskel for evt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Overflater inne på baderom fra byggeåret, overflater som helhet med liten bruksslitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner, tilstand grunnet elde.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

PVC sluk med stakemuligheter.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Registreres skade på 2-fliser i dusjsone, lokale utbedringer må påregnes

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. Tilstand grunnet elde.

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, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Baderomsinnredning og dusjvegger montert i 2023.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Ventilasjon tilknyttet sentralavtrekk via himlingsventil. Tilluft via spalte under dør.

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.
Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.
(Se også beskrivelse under ventilasjon)

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

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

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 kjøkken.
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?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

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

6.21 Innvendige overflater TG-2





Fliser med limslipp/mangelfull heft

Beskrivelse

Gulvflater med parkett og fliser.
Vegger med malte plater, himlinger med laminerte plater.

Er det registrert avvik?	Ja

Oppsummering **TG-2**

Det registreres noe boom/mangelfull heft ved flere gulvfliser i gang/entre. Overflater som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, lokale utbedringer med fliser med limslipp må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.22 Garasje



Frittstående garasje fra 2009

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasj med biloppsti lingsplasser for 2-biler, byggeår 2009.
Gulv med støpt såle på mark, murte ringmur i Leca under yttervegger.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Innvendige vegger og himling med åpent bindingsverk.
Saltak tekket med betongstein, renner og nedløp i metall.
Vinduer med isolerglass, boddør med malt heltredør.
Alu-leddport tilknyttet automatikk, montert EL-bi lader.
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. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand.

enova

Energiattest



Adresse **Einar Skjæraasens veg 1B, 2407 ELVERUM**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364807**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19637964**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **539**
Seksjonsnummer **3**	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 **2006**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **151,62**

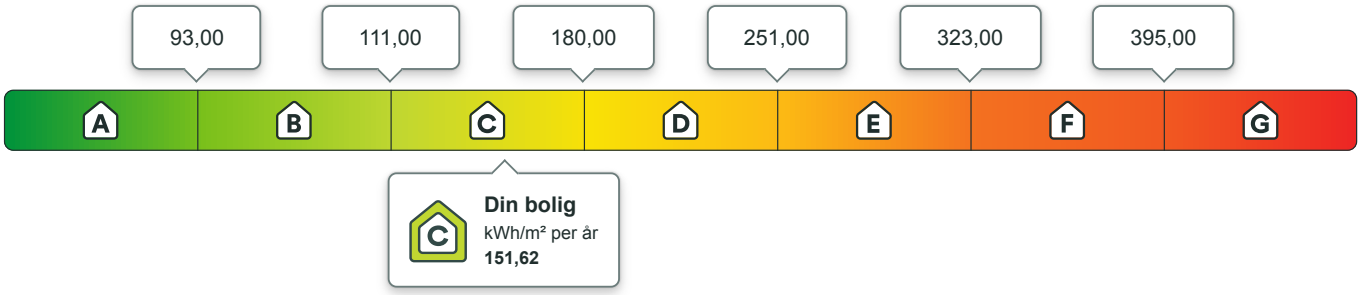
Einar Skjæraasens veg 1B, 2407 ELVERUM

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
18 910,58	**189,11**

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



Einar Skjæraasens veg 1B, 2407 ELVERUM

Detaljering

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

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

Einar Skjæraasens veg 1B, 2407 ELVERUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Elverum kommune
2418 ELVERUM
952857991

Returneres etter tinglysing til

NORDBOLIG INNLANDET AS
POSTBOKS 4234
2307 HAMAR

ELVERUM Fellesarkiv
Saksnr: 06/1730
28 SEPT 2006
Bkst: BLNS
Avd: RUN
Ark kode: S - 28/539

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 547518
09 NOV. 2006
STATENS KARTV

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
427	ELVERUM	28	539		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
1.8.1.2.3.4 [redacted]	KIRSTI AALSTAD	

Rett kopi av original dokumentet bekreftes

Elverum, den 04.10.06
Brede Aspen

Doknr: 547518 Tinglyst: 09.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker til tinglysningen
Oddvar Haugen
Nordbolig Innlandet AS

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hamar 18.09.06	Oddvar Hanger Arnd Ove Bakken for Nordbolig Innkjøpt AS v/fullmakt.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

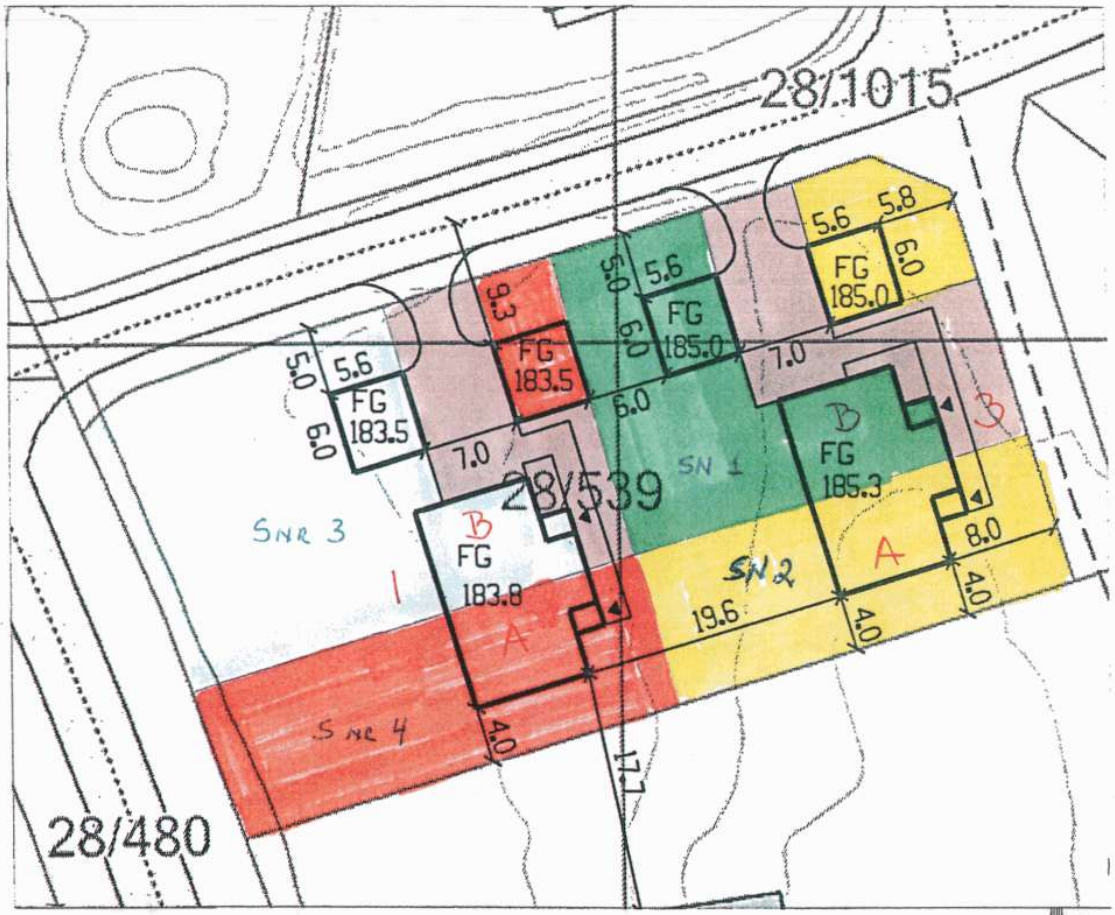
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
28	539			Elverum kommune

Dato	Stempel og underskrift
30.10.06	Elverum kommune Plan og kommunalteknisk avdeling Brede Aspen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SEKSJ. NR 1 Adresse 3B
SEKSJ NR 2 " 3A
SEKSJ NR 3 " 1B
SEKSJ NR 4 " 1A
FELLESAREAL

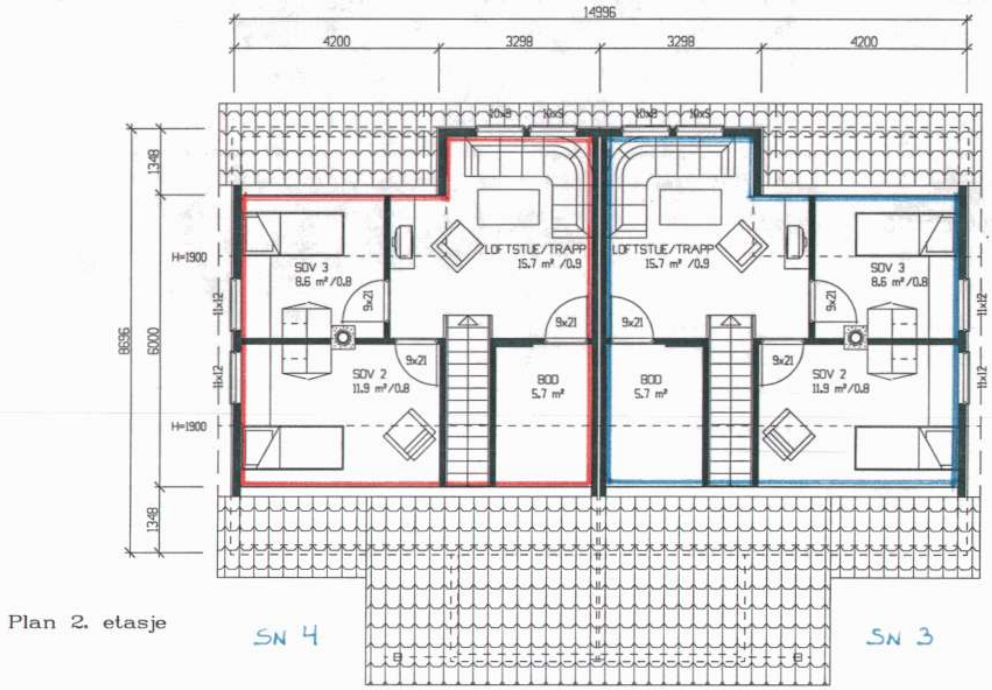


Tomteareal	2201
Bebygd areal boliger	302
Bebygd areal garasjer (4 a' 6*5.6)	134.4
sum bebygd areal	436.4

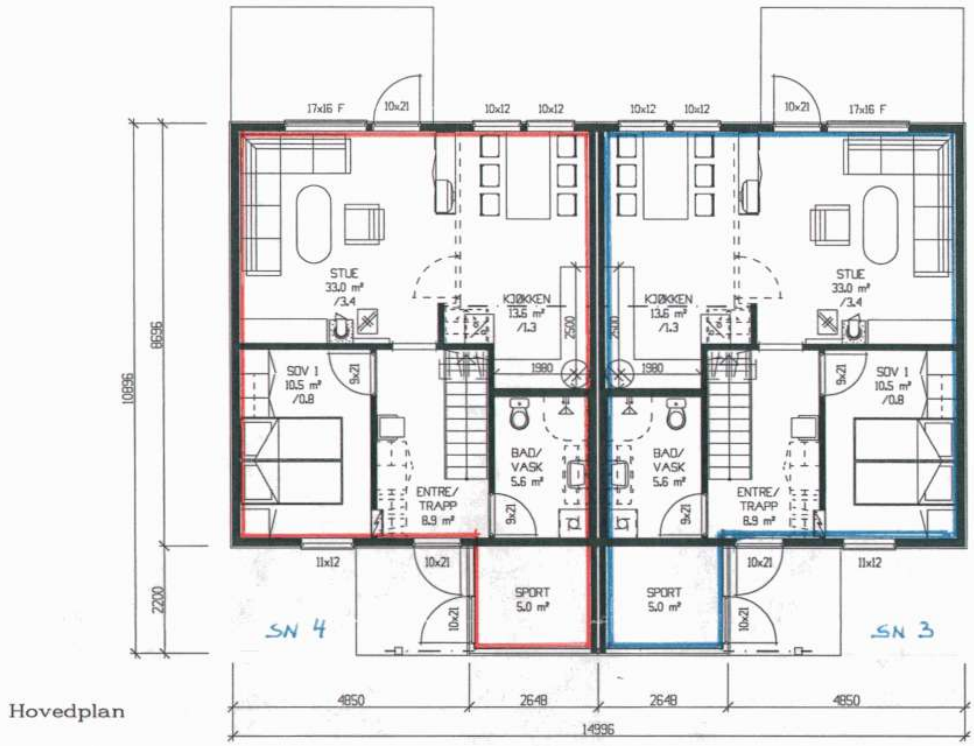
BYA/Tomtearreal = %BYA = 436.4/2201*100 = 19.83%BYA

B 04.08.06 Korrigert dj
A 12.06.06 Korrigert dj

Tiltakshaver: Norbolig Innlandet AS, Postboks 4234, 2307 Hamar	Ekstern referanse:	TEGRA byggprosjektering a.s, Postboks 327, 2381 Brumunddal, Tlf. 62 34 95 00 Faks. 62 34 95 01
Byggeplass, (Gnr./Bnr./Div.): Einar Skjæraasensveg 1, Elverum 28/539	Situasjonsplan	
	Målestokk 1 : 500	Dato: 20.04.06
	Tegnr.: 6260— 500 B	Sign.: dj



Plan 2. etasje

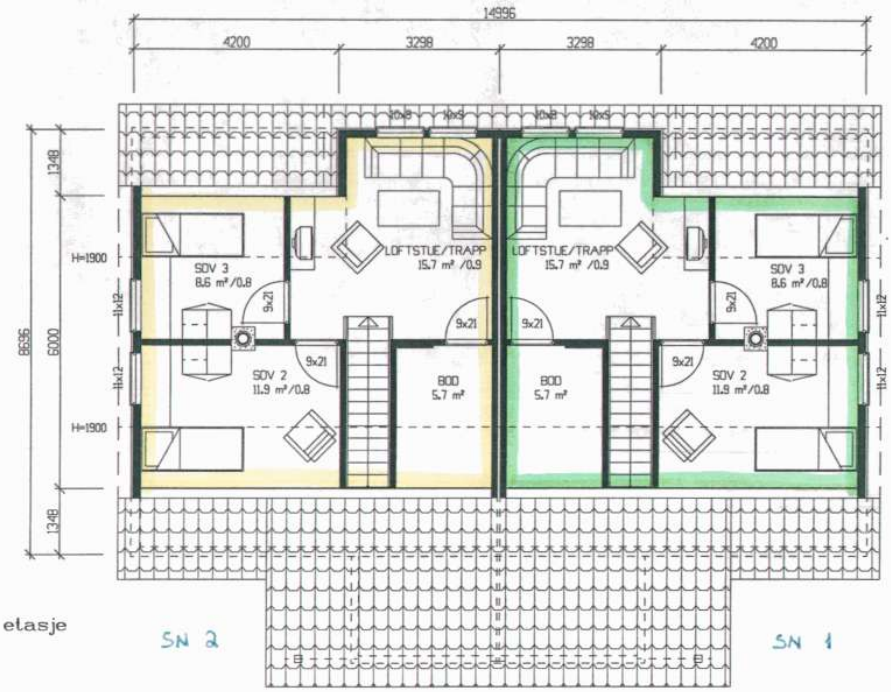


Hovedplan

Tomannsbolig

PLANTEGNING	Tiltakshaver: Nordbolig Innlandet AS Postboks 4234, 2307 Hamar	MÅL 1 : 100
NORDBOHUS	Byggeplass: Einar Skjæraasensveg 1, Elverum (G./br.-nr.)/Div.: Gnr.28 Bnr.539	TEGRA byggprosjektering a.s Dato: 20.04.06 Sign.: dj Tegningsnr.: 1-6260 –502 Rev.:

DATA DESIGN SYSTEM



Plan 2. etasje



Hovedplan

Tomannsbolig

PLANTEGNING

NORDBOHUS

Tiltakshaver:
Nordbolig Innlandet AS
Postboks 4234, 2307 Hamar

Byggeplass:
Einar Skjæraasensveg 1, Elverum
(G./br.-nr.)/Div.:
Gnr.28 Bnr.539

MÅL 1 : 100

TEGRA byggprosjektering a.s
Dato: 20.04.06 Sign.: dj

Tegningsnr.: 1-6260 –502
Rev.:

Data Design System



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.

Einar Skjæraasens veg 1B

Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Hanstad skole Linje B61, 812	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	6 min 2.7 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	8 min 3.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	4 min 2.4 km
Terningen Arena	9 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

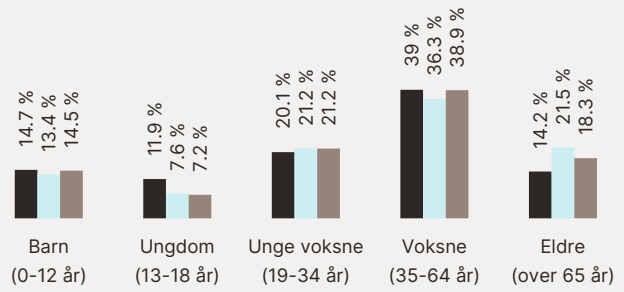
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solkroken barnehage (0-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (... 74 barn	11 min 1 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 ... 67 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Hanstad PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

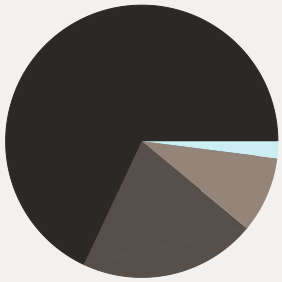
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Hanstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.3 km
Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Feel24 Elverum	5 min
Family Sports Club Elverum	7 min

Boligmasse



- 68% enebolig
- 2% rekkehus
- 9% blokk
- 21% annet

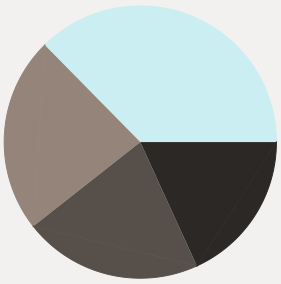
«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

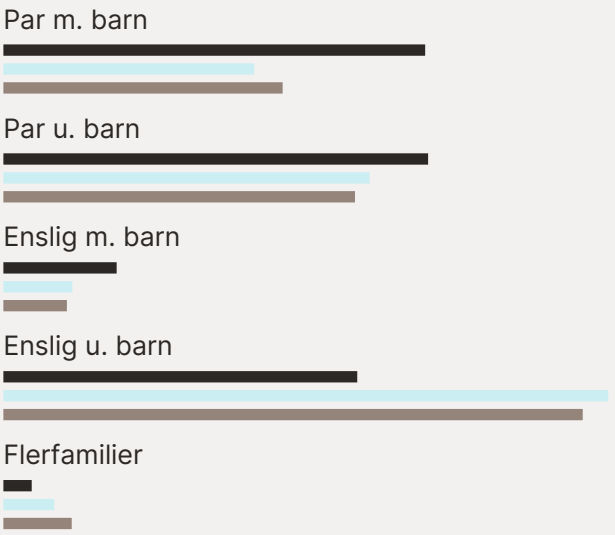
Kremmertorget Kjøpesenter	5 min
Boots apotek Kremmertorget	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning



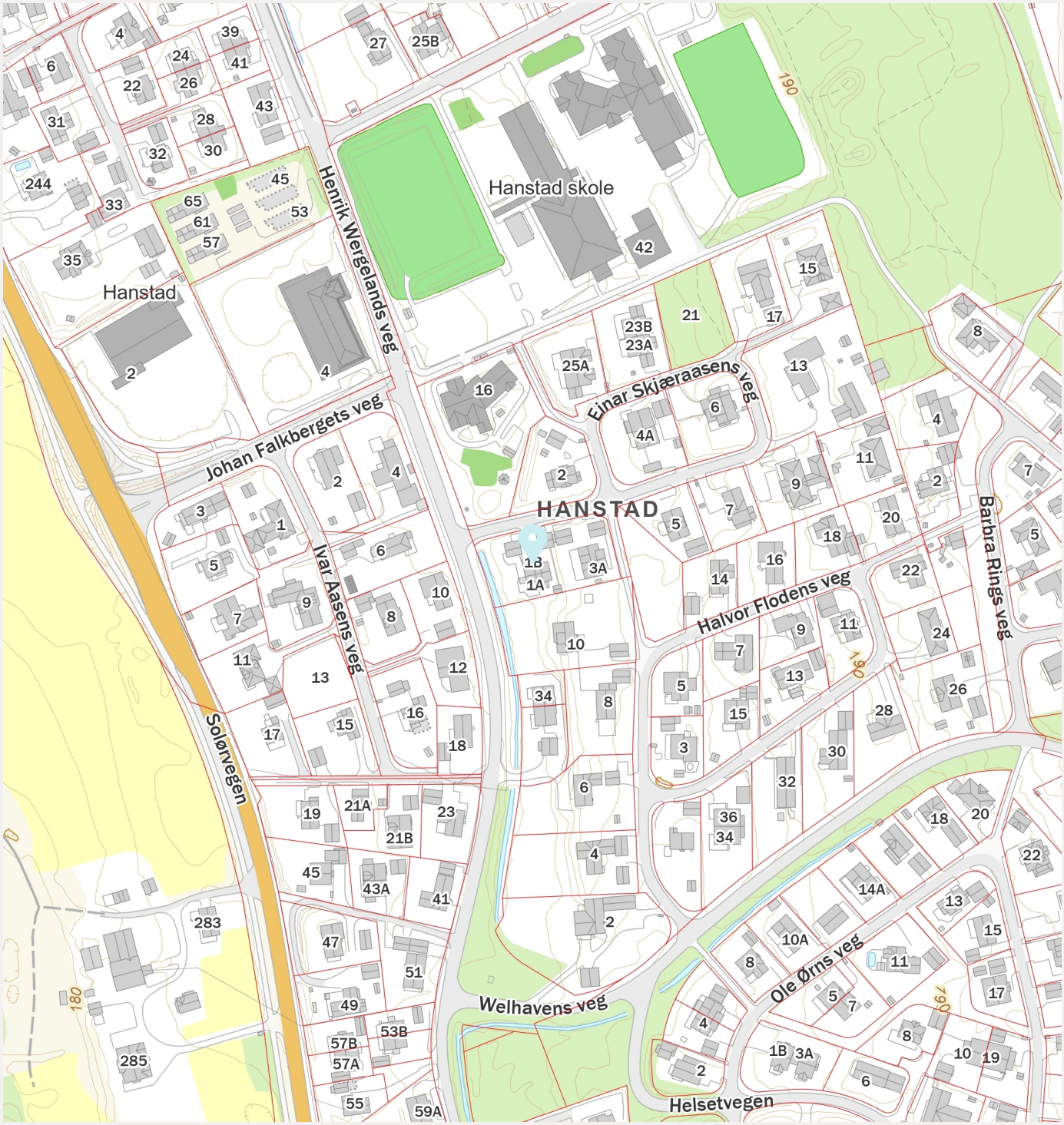
Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

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.