



**aktiv.**

Dagfinn Grønsets veg 5, 2414 ELVERUM

**Pen og velholdt enebolig på én  
flate med fine utearealer.  
Dobbeltgarasje med vedbod.  
Fin beliggenhet rett ved bymarka!**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

**E-post** espen.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-  
**Selger:** Lars Tvenge  
Marthe Holm

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 91/139 kvm  
**Tomtstr.:** 967.4 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 967  
**Oppdragsnr.:** 1211250292

## Ditt nye hjem?

### Velkommen til Svartholtet og Dagfinn Grønsets veg 5!

En pen og velholdt enebolig med praktisk innhold på én flate. Boligen er godt oppgradert innvendig i perioden 2021-25 med bla. nye gulv, vegger, tak og lister. Stuen har både moderne vedovn og varmepumpe fra 2019. Utenfor stuen ble det bygget en ny flott terrasse på ca. 52m<sup>2</sup> i 2023. Terrassen er delvis overbygget og vender mot både syd og vest som sørger for gode solforhold. Stor hage med god boltrinsplass. Dobbeltgarasje tilbygget med vedbod i 2024.

Eiendommen ligger fint til i et trivelig boligområde nær bymarka i Svartholtet. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk, lekeplass med hoppbakke, samt kort vei til flere barnehager og skoler. Kun ca. 2 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Bybussen stopper like nedenfor eiendommen.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Plantegning .....          | 46 |
| Tilstandsrapport .....     | 48 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 71 |
| Nabolagsprofil .....       | 76 |
| Budskjema .....            | 84 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 91 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 139 m<sup>2</sup>

TBA: 66 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Krypkjeller uten måleverdig areal (gulvareal på ca. 88m<sup>2</sup>)

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Vindfang, toalettrom, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA: 52 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse utenfor stue.

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

### **Dobbeltgarasje**

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Dobbeltgarasje og vedbod.

### **Ikke målbare arealer**

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Lav takhøyde uten målbart areal i krypkjeller.

Takhøyde: Ca. 1,54- 1,83 meter.

Ca. areal: 88m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 967,4m<sup>2</sup>. Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Asfaltert og gruset parkering ved garasje. Opparbeidet utearealet i perioden 2021-2025.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et trivelig boligområde nær bymarka i Svartholtet. Området er også barnevennlig med kort vei til flere barnehager og ca. 1,5 km til Hanstad Barneskole. Her er det også Kiwi og Rema 1000 med post-i-butikk. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Fjeldset som ligger ca. 900 meter fra eiendommen.

Fra eiendommen er det kun ca. 2 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud. Til sentrum kommer du deg enkelt med bybussen som stopper like ved. Denne har forbindelse til de øvrige bydelene, samt Terningen Arena med Høgskole og til Skysstasjonen på Vestad.

Fra boligen har du nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet. Bymarka har et stort nettverk av turstier som innbyr til både fotturer, løping, sykling og rekreasjon. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i skogen, som

bla. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor DnT byr på servering av vafler og kakao i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er heller ikke lang. Begge museene tilbyr aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en av Elverums flotte turstier langs elva vår.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Svartholtet barnehage (0-5 år) - ca. 600 meter

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 900 meter

Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 år) - ca. 1,2 km

Hanstad skole (1-7 kl.) - ca. 1,5 km

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 1,9 km

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 4,1 km

Elverum videregående skole - ca. 1,8 km

### **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig - Byggeår: 1989.**

Byggegrunn antatt med breelvavsetning. Fuksikring med grunnmursplast. Antatt fra byggeåret. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Takflatene er dekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehett for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Takstige. Vannbrettbeslag på vinduer. Feieplattform.

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk. Saltakkonstruksjon. Undertak med sponplater. Tretakstoler. Himling isolert med mineralull. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler. Delvis overbygget veranda over terrasse. Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1989 og 2021. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med små glassfelt fra 2014. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987. Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue. Terrassen ble bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Understøttet med impregnerert treverk og støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Montert spiler til levegg i 2023. Utført av: egeninnsats. Areal på ca. 52 m<sup>2</sup> ved stue. Terrasseplattning ved inngang. Utført med terrassebord. Ca. areal: 14m<sup>2</sup>. Utvendig tretrapp ved inngang. Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

#### **Garasje - Byggeår: 1990.**

Innvendig: Støpt gulv. Sokkel av betongblokker. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besikttet. Oppført i bindingsverk, uisolert. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Montert automatsikringer på vegg i garasjerom. Montert to vippeporter med motorstyring. Montert motorstyring til vippeport i 2023. Utført av: egeninnsats. Lys og strøm. Opplegg til el.billader i garasje. El.skap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkkonstruksjon. Takflatene er teknet med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Forkantbeslag. Tilbygg med vedbod mot øst i 2024. Utført av: egeninnsats.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.10.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Mosegroing på taktekking.

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist synlige fuktmerker i undertak/takkonstruksjoner ved pipe. Stedvis fuktmerker i undertak. Antatt etter tidligere fuktproblematikk. anbefaler ytterligere undersøkelser.

- \* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist enkelte glipper i skjøter til MDF-takpanel.

- \* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang/stue. Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller, ble det registrert litt fuktutslag i treverk. Påse god gjennomlufting av krypkjeller.

- \* Innvendig > Krypkjeller: Mangler del med fuktsperre på terreng.

- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist sprekk i flis. Del med manglende fugemasse i flisfuge.

\* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

\* Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist fuktsvelling i bunnplate under kum.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Motfall på baderomsgulvet. Krakkeleringer i servant. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Litt dårlig trekk ved opptenning.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt opp ny strøm i stue, gang, to soverom, garasje/bod og utebelysning.  
Arbeid utført av: Røinaas Elektro AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er ikke satt opp lader, men det er lagt ny strømtilførsel til garasjen med eget sikringskap i garasjen. Så det er klargjort for montering av lader.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt opp verandaen og bygd på påbygg garasjen selv.

## **Innhold**

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1989, samt en dobbeltgarasje fra 1990 som ble tilbygget med vedbod i 2024.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom (2 godkjente) og bad/vaskerom.

Kjeller: Kryp kjeller uten måleverdig areal (gulvareal på ca. 88m<sup>2</sup>).

Garasjen har et areal på 48m<sup>2</sup> som består av dobbeltgarasje og inntilbygget vedbod.

## **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1989.

Godt ivaretatt bolig. Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Montert ny delevegg mellom to soverom i 2022.

Dobbeltgarasje - Byggeår: 1990.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Standard fra byggeåret.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte oppvaskmaskin på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

I dobbeltgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har to vippeporter med motorstyring, lys og strøm. Det er også klargjort for montering av elbil-lader. Kjøper må selv bekoste montering av ladeboks om ønskelig.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 01.06.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Feiing ble utført siste gang den 24.02.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 24.02.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019 i stue. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 19 783,65,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- \* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 110,4 kubikk): Kr. 2 488,42,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- \* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 110,4 kubikk): Kr. 3 072,43,-
- \* Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 419,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 6 688,-

Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### Formuesverdi primær

Kr 708 684,- per 31.12.2023.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 834 736,- per 31.12.2023.

#### **Velforening**

Iht. skjøtet har eiendommen bruksrett til fellesarealer som skal eiers av en velforening for dette boligfeltet.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 967 i Elverum kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

- \* Erklæring/avtale, tinglyst den 12.07.1989, dagboknummer 4182. Best. om gjenkjøpsrett. Rettighetshaver: Elverum Tomteselskap AS. Med flere bestemmelser.
- \* Rettighet iflg. skjøte, tinglyst den 12.07.1989, dagboknummer 4182. Inntas best. om ledninger, kabelgrøfter, gjerde m.v. Forkjøpsrett for Elv. Tomteselskap AS ved salg at tomta i ubebygd stand.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg garasje (12m<sup>2</sup> vedbod) i 2025.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen eller eneboligen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er det midterste soverommet og toalettrommet definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Det midterste soverommet og toalettrommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på terrassen som i dag er en del større enn hva den er på tegningene.

Det er også mottatt oppdatert byggetegning av garasjen ifbm. tilbygg av vedbod. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Mastmoen øst" fra 1987.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2025-2036, id: 2023001. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 493 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 495 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Espen Strøm  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
[espen.strom@aktiv.no](mailto:espen.strom@aktiv.no) / Tlf: 415 60 500

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 15, 2408 Elverum

### **Salgsoppgavedato**

23.10.2025



Velkommen til Svartholtet og Dagfinn Grønsets veg 5!



Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1989, samt en dobbeltgarasje fra 1990 som ble tilbygget med vedbod i 2024.



Eiendommen ligger fint til i et trivelig boligområde nær bymarka i Svarholtet. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk, lekeplass med hoppbakke, samt kort vei til flere barnehager og skoler.



Ganske flat eiertomt på ca. 967,4m<sup>2</sup>. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde og hekk. Asfaltert og gruset parkering ved garasje. Opparbeidet utearealet i perioden 2021-25.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasseplattning på ca. 14m<sup>2</sup>. Malt ytterdør med små glassfelt fra 2014.



Når du entrer boligen kommer du inn i en flislagt entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Sikringsskap med automatsikringer montert på vegg.



Fra entréen kommer du videre inn til en gang med plass til kommoder eller andre garderobeløsninger.



Lys og pen gang med innfelte downlights i himlingen. Boligen er godt oppgradert innvendig i perioden 2021-25 med bla. nye gulv, vegger, tak og lister.



Boligen har en praktisk planløsning på én flate med fine oppholdsrom, 3 soverom (2 godkjente), bad/vaskerom og ekstra toalettrom.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og fint rom.



Stuen har god standard med nyere overflater og er malt i innbydende farger.



Stuen har flere store vinduer som slipper inn fint lys. Vinduene har også brede vinduskarmer som er perfekte for planter og dekor.



I stuen har du naturlig plass til stor sofagruppe med salongbord og mediemøblement med TV.



Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2019 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du utgang til en stor og flott terrasse som bygget i 2023.



Den sydvendte delen av terrassen er overbygget og har god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Terrassen vender mot både syd og vest - her har du med andre ord sol store deler av dagen og til sent på kveld!



Den gode størrelsen på ca. 52m<sup>2</sup> gjør at du enkelt kan innrede med ulike soner og flere sittegrupper.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og pent rekkverk med liggende trespiler.



Fra terrassen er det trapp ned til den store hagen.



Fin, flat hage opparbeidet med plen og diverse beplantning. Hagen er delvis innhegnet med gjerde og hekk.



I det ene hjørnet er det noen plantekasser for dyrking av grønnsaker på sommerstid.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en moderne vedovn som både gir god varme, samt bidrar til ekstra hygge.



Spisestuen finner sin naturlige plass i rommet ved de store vindusflaten, og i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen.



Kjøkkenet har god og moderne standard med enstavs laminat fra 2025 på gulv og glatte overflater som ble sparklet og malt i 2025.



Lys og tidløs kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med sorte fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Kjøkkenet har en praktisk utforming som sørger for god skap- og benkeplass. To store vinduer slipper inn fint naturlig lys og gjør dette til et trivelig og velfungerende kjøkken!



Boligen har 3 soverom som ligger ved siden av hverandre.



Innbydende hovedsoverom som ble pusset opp i 2023. Moderne standard med enstavs laminat på gulv og malte panelplater på veggene med en stilig kontrastvegg med kalkmaling.



På soverommet har du naturlig plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Det er god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderober som medfølger i handelen, samt ytterligere plass til en kontorpult eller kommoder.



Det miderste rommet er i dag innredet som et hyggelig kontor. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som bod i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Pent oppusset i 2023 med enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene som er malt i en innbydende varm farge.



Det siste soverommet er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom.



Også dette soverommet ble pusset opp i 2023. På soverommet er det plass til seng, kontorpult eller kommoder, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Baderommet er praktisk plassert vegg-i-vegg med hovedsoverommet.



Lyst baderom med våtromsbelegg på gulv, elektriske varmekabler i gulv, lysmalte plater på veggene og mekanisk avtrekk.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant med fliser over, vegghengt speilskap med overlys og ekstra høyskap ved siden av.



Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett med både hånd- og regnfallsdusj, gulvstående toalett og en praktisk vaskeromssone.



Her har du plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate, samt vegghengte skap for oppbevaring over.



Fra entréen er det også adgang til et lyst og fint ekstra toalettrom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som bod i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Toalettrommet er utstyrt med servantskap, speilskap, gulvstående toalett og et skoskap.



Eiendommen er også bebygd med en dobbeltgarasje fra 1990 som ble tilbygget med vedbod i 2024. Garasjen har to vippeporter med motorstyring, lys og strøm. Det er også klargjort for montering av elbil-lader.



Fra boligen har du nærmest umiddelbar nærhet til populære friluftsområder i Svartholtet. Det er kun ca. 2 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Bybussen stopper like nedenfor eiendommen.

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dagfinn Grønsets veg 5, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 31, bnr. 967

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 14566-1925

Referansenummer: ZC1822

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Takstige.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Feieplattform.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.  
Undertak med sponplater.  
Tretakstoler.  
Himling isolert med mineralull.  
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.  
Delvis overbygget veranda over terrasse.  
Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1989 og 2021.  
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med små glassfelt fra 2014.  
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.  
Terrassen ble bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Understøttet med impregnert treverk og støpte fundamenter.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Montert spiler til levegg i 2023. Utført av: egeninnsats.  
Areal på ca. 52 m<sup>2</sup> ved stue.

Terrasseplating ved inngang.  
Utført med terrassebord.  
Ca. areal: 14m<sup>2</sup>

Utvendig tretrapp ved inngang.  
Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg og laminatgulv.  
Lagt laminatgulv på 3 soverom i perioden 2021-2023. Utført av: egeninnsats.  
Lagt laminatgulv på kjøkken. Utført i 2025 av egeninnsats.

Montert større deler med nytt listverk (gulvlist og taklist). Utført i perioden 2021-2025 av egeninnsats.  
Overflater med tapet, malte MDF-veggplater, malte plater og kalkmaling.  
Montert MDF-veggplater på 3 soverom. Utført i perioden 2021-2023 av egeninnsats.  
Sparklet og malt overflater på kjøkken i 2025.  
Himlinger med malte plater og malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling i gang. Montert MDF-takpanel i perioden 2021-2023. Utført av: egeninnsats.  
Montert MDF-takpanel i alle himlinger utenom gang, bad og toalettrom. Utført i perioden 2021-2023 av egeninnsats.  
Montert MDF-takpanel på kjøkken. Utført i 2025 av egeninnsats.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Understøttet med limtreddragere og søyler av lettklinkerblokker.  
Støpt gulv i krypkjeller/kjellerrom under soverom.  
Rommet er kledd med panel.  
Himling med sponplater. Montert stråleovn.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Elementpipe med ett løp.  
Adkomst til sotluke via krypkjeller.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.  
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.

Krypkjeller under boligen.  
Sandgulv. Pålagt fuktsperre på terrenget for å hindre jordfukt i å trenge opp i konstruksjonene.  
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.  
Ventiler i grunnmur.  
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Luke til kjellerrom under soverom er kledd igjen.  
Etablert adkomst med tretrapp.

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom antatt fra byggeåret.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Overflater med malte plater. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.  
Del med fliser over servant.  
Himling med malte plater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, servant, skuffer, innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Taktventil. Mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del

# Beskrivelse av eiendommen

med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter, rustfrie kummer og ettgreps blande batteri.  
Kjøkkenventilator. Montert i 2025 av egeninnsats.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje:  
Gulvflater med vinylbelegg.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himling med malte plater.  
Toalettrom med toalett, servant og ettgreps blande batteri.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Antatt utført oppgraderinger på toalettrom siste 20 år.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i krypkjeller.  
Vannledninger av kobber.  
Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.  
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat plassert på loft.  
  
Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2019.  
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom. Ukjent alder.  
Ikke fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.  
Fuktsikring med grunnmursplast. Antatt fra byggeåret.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

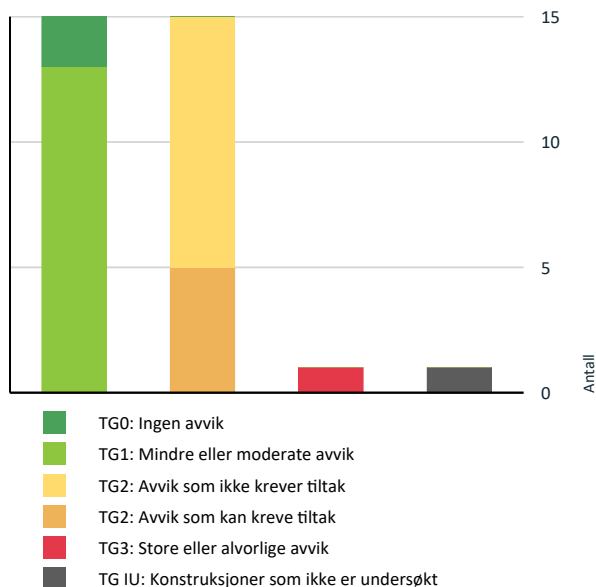
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

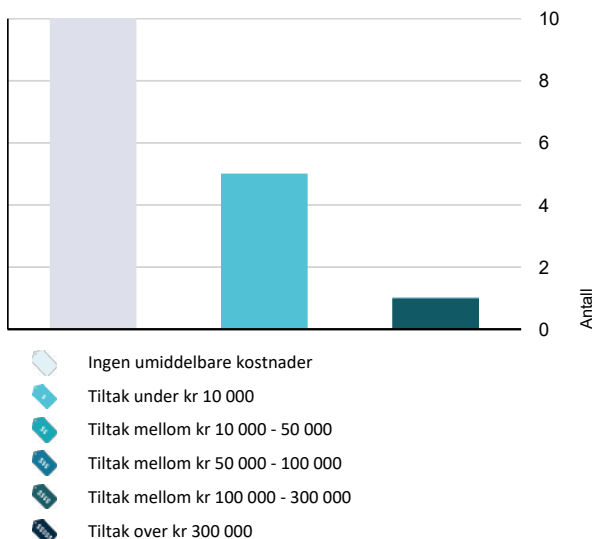
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.

Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Garasje er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

---

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

### Standard

Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

### Vedlikehold

Godt ivarettatt bolig.

### Tilbygg / modernisering

|           |                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ombygging | Montert ny delevegg mellom to soverom. Utført i 2023 av egeninnsats. Tatt bort gammel delevegg. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med betongtakstein. Antatt fra byggeåret.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

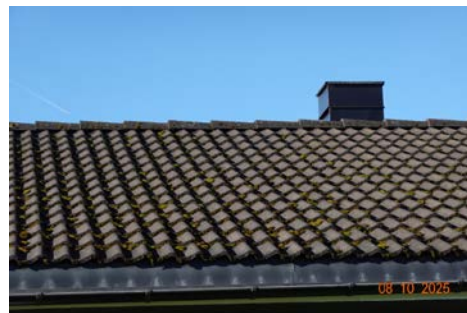
Mosegroing på takteking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mose bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Beslag i gradrenner.

Takstige.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Feieplattform.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024 med to strøk.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakkonstruksjon.

Undertak med sponplater.

Tretakstoler.

Himling isolert med mineralull.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Understøttet med tresøyler.

Delvis overbygget veranda over terrasse.

Sperretakkonstruksjon. Undertak med malte plater.

Understøttet med tresøyler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist synlige fuktmerker i undertak/takkonstruksjoner ved pipe. Stedvis fuktmerker i undertak. Antatt etter tidligere fuktproblematikk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1989 og 2021.

Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## TG 1 Dører

Malt ytterdør med små glassfelt fra 2014.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1987.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved inngang.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 14m<sup>2</sup>

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til delvis overbygget veranda fra stue.

Terrassen ble bygget i 2023. Utført av: egeninnsats.

Understøttet med impregneret treverk og støpte fundamenter.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.

Montert spiler til levegg i 2023. Utført av: egeninnsats.

Areal på ca. 52 m<sup>2</sup> ved stue.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til terrasse.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg og laminatgulv.

Lagt laminatgulv på 3 soverom i perioden 2021-2023. Utført av: egeninnsats.

Lagt laminatgulv på kjøkken. Utført i 2025 av egeninnsats.

Montert større deler med nytt listverk (gulvlist og taklist). Utført i perioden 2021-2025 av egeninnsats.

## TG 2 Overflater - 2

Overflater med tapet, malte MDF-veggplater, malte plater og kalkmaling.

Montert MDF-veggplater på 3 soverom. Utført i perioden 2021-2023 av egeninnsats.

Sparklet og malt overflater på kjøkken i 2025.

Himlinger med malte plater og malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling i gang. Montert MDF-takpanel i perioden 2021-2023. Utført av: egeninnsats.

Montert MDF-takpanel i alle himlinger utenom gang, bad og toalettrom. Utført i perioden 2021-2023 av egeninnsats.

Montert MDF-takpanel på kjøkken. Utført i 2025 av egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte glipper i skjøter til MDF-takpanel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Understøttet med limtretragere og søyler av lettklinkerblokker.

Støpt gulv i krypkjeller/kjellerrom under soverom.

Rommet er kledd med panel.

Himling med sponplater. Montert stråleovn.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm i gang/stue.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller, ble det registrert litt fuktutslag i treverk. Påse god gjennomlufting av krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.

Adkomst til sotluke via krypkjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med fliser under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekk i flis.

Del med manglende fugemasse i flisfuge.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under boligen.

Sandgulv. Pålagt fuktsperre på terrenget for å hindre jordfukt i å trenge opp i konstruksjonene.

Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.

Ventiler i grunnmur.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med fuktsperre på terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 1U Innvendige trapper

Luke til kjellerrom under soverom er kledd igjen.  
Etablert adkomst med tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Bad/vaskerom antatt fra byggeåret.  
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Overflater med malte plater. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.  
Del med fliser over servant.  
Himling med malte plater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, servant, skuffer, innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Takventil. Mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.  
Motfall på baderomsgulvet.  
Krakkeleringer i servant.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning med ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del med glassdører, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter, rustfrie kummer og ettgreps blande batteri.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i bunnplate under kum.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Montert i 2025 av egeninnsats.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje:

Gulvflater med vinylbelegg.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med malte plater.

Toalettrom med toalett, servant og ettgreps blande batteri.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Antatt utført oppgraderinger på toalettrom siste 20 år.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i krypkjeller.  
Vannledninger av kobber.

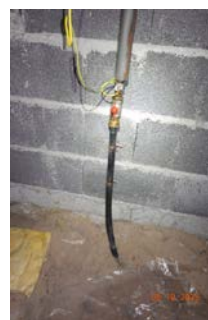
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).  
Kloakk antatt luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.  
Aggregat plassert på loft.

#### ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmepumpe fra 2019.  
Varmekabler i baderomsgulv.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom. Ukjent alder. Ikke fast tilkoblet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.  
Kursene er merket.  
Montert strømmåler.  
Åpent og skjult ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Skifte ut eksisterende tilførsler (skjultanlegg) samt resterende skjultanlegg i stue og 2 stk soverom, samt montere stikkontakter med jord.  
Opplegg downlights i gang (4stk).  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Opplegg elektrisk opplegg i eksisterende garasje, ny kurs utstikk, og DL over inngangsdør.  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Skifte ut eksisterende tilførsler (skjultanlegg) samt resterende skjultanlegg i stue og 2 stk soverom, samt montere stikkontakter med jord.  
Opplegg downlights i gang (4stk).  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.  
**Arbeidsbeskrivelse:**  
Opplegg elektrisk opplegg i eksisterende garasje, ny kurs utstikk, og DL over inngangsdør.  
Fremlagt samsvarserklæring fra 2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat fra 2024.  
Montert seriekoblet røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breenlavsetning.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring med grunnmursplast. Antatt fra byggeåret.  
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke festet i topplist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.  
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

**Byggeår**

1990

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Støpt gulv. Sokkel av betongblokker.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert automatsikringer på vegg i garasjerom.

Montert to vippeporter med motorstyring.

Montert motorstyring til vippeport i 2023. Utført av: egeninnsats.

Lys og strøm.

Opplegg til el.billader i garasje.

El.skap med automatsikringer.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Forkantbeslag.

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

### Tilbygg / modernisering

| År   | Art     | Beskrivelse                                                           |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Tilbygg | Med vedbod mot øst. Kilde: eiers opplysning.. Utført av: egeninnsats. |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

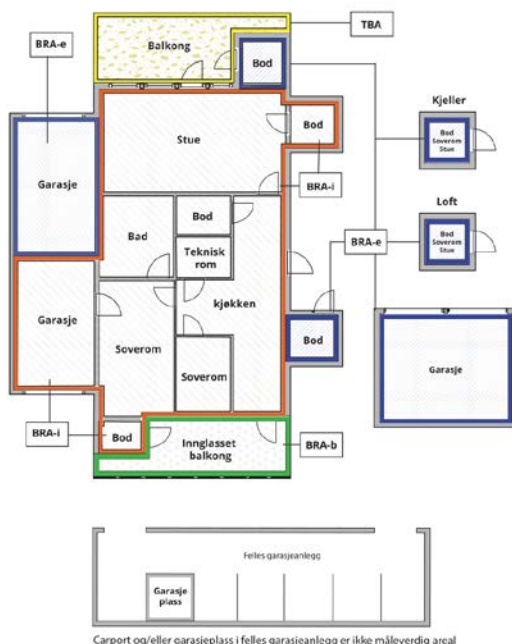
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 | 88                          | 88              |
| 1.etasje       | 91                            |                             |                            | 91  | 52                              |                             | 91              |
| <b>SUM</b>     | <b>91</b>                     |                             |                            |     | <b>52</b>                       | <b>88</b>                   | <b>179</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>91</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Krypkjeller |                                                                                                  |                             |                            |
| 1.etasje    | Vindfang, toalettrom, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/spisestue, kjøkken |                             |                            |

#### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Lav takhøyde uten målbart areal i krypkjeller.

Takhøyde: Ca. 1,54- 1,83 meter.

Ca. areal: 88m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 48                          |                            | 48  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>48</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>48</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje, vedbod             |                            |

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 91         | 0          |
| Garasje  | 0          | 48         |

### Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Lav takhøyde uten målbart areal i krypkjeller.  
Takhøyde: Ca. 1,54- 1,83 meter.  
Ca. areal: 88m<sup>2</sup>

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 08.10.2025 | Erik Sørli  | Takstingeniør |
|            | Marthe Holm | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde            | Eieforhold |
|--------------------------------|------|------|------|------|----------------------|------------------|------------|
| 3420 ELVERUM                   | 31   | 967  |      | 0    | 967.4 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                 |      |      |      |      |                      |                  |            |
| Dagfinn Grønsetts veg 5        |      |      |      |      |                      |                  |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>           |      |      |      |      |                      |                  |            |
| 1/2 Hjemmelshaver: Marthe Holm |      |      |      |      |                      |                  |            |
| 1/2 Hjemmelshaver: Lars Tvenge |      |      |      |      |                      |                  |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Svartholtet i Elverum kommune.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sør og vest.  
Elverum sentrum ca. 2km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: nei.  
Kommuneplan: ja.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde og hekk.  
Asfaltert og gruset parkering ved garasje.  
Opparbeidet utearealet i perioden 2021-2025.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Forsikring

### Selskap

Storebrand Forsikring

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|--------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      |                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Målebrev                |      | Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no                 | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Skjøte                  |      | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no            | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC1822>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Elverum                                                    |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1211250292                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Marthe Holm                                                         | Lars Tvenge   |
| Gateadresse                                                         |               |
| Dagfinn Grønsetts veg 5                                             |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| ELVERUM                                                             | 2414          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
|                                                                     |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
|                                                                     |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2021          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 4             |
| Antall måneder                                                      | 2             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand    |
| Polise/avtalnr.                                                     |               |

Document reference: 1211250292

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt dårlig trekk ved opptenning.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp ny strøm i stue, gang, to soverom, garasje/bod og utebelysning.

Arbeid utført av

Røinaas Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er ikke satt opp lader, men det er lagt ny strømtilførsel til garasjen med eget sikringskap i garasjen. Så det er klargjort for montering av lader.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp verandaen og bygd på påbygg garasjen selv.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250292

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250292

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marthe Holm    | ba25bebea0601eeae7dc<br>26ce4b8ba50d1e737063 | 30.09.2025<br>21:30:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars tvenge    | 3e68a8f5000a825ee5cb<br>96947a053a135b58dcb5 | 30.09.2025<br>12:48:44 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1211250292

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Dagfinn Grønsets veg 5 - Nabolaget Mastmoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Mastmovegen 41<br>Linje B61, 812 | 2 min<br>0.2 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60     | 8 min<br>4.2 km |
| Oslo Gardermoen                  | 1 t 13 min      |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Hanstad skole (1-7 kl.)<br>226 elever, 16 klasser         | 17 min<br>1.5 km |
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 14 klasser      | 21 min<br>1.9 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>755 elever, 62 klasser | 8 min<br>4.1 km  |
| Elverum videregående skole<br>800 elever                  | 20 min<br>1.8 km |
| Terningen Arena                                           | 10 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

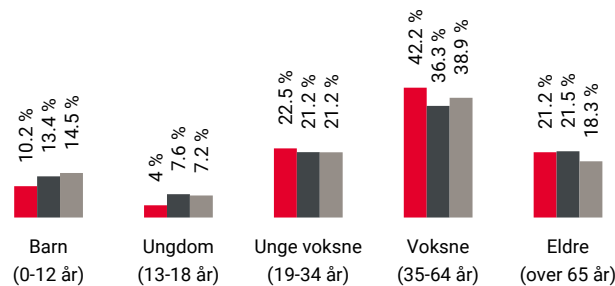
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område   | Personer  | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Mastmoen | 807       | 507           |
| Elverum  | 15 627    | 7 953         |
| Norge    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Svartholtet barnehage (0-5 år)<br>103 barn          | 7 min<br>0.6 km  |
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn         | 10 min<br>0.9 km |
| Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...<br>78 barn | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Kiwi Fjeldset<br>PostNord | 11 min<br>0.9 km |
| Kiwi Hanstad<br>PostNord  | 18 min<br>1.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100



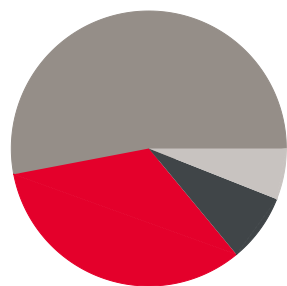
### Gateparkering

Lett 78/100

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Mastmoen ball-løkke        | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill                    | 0.4 km |   |
| ⚽ Finne grønnsv ball-løkke   | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                    | 0.5 km |   |
| 🚴 Family Sports Club Elverum | 5 min  | 🚗 |
| 🚴 Feel24 Elverum             | 6 min  | 🚗 |

## Boligmasse



33% enebolig  
8% rekkehus  
53% blokk  
6% annet

## Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

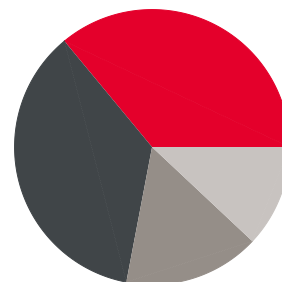
21 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

19 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
16% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



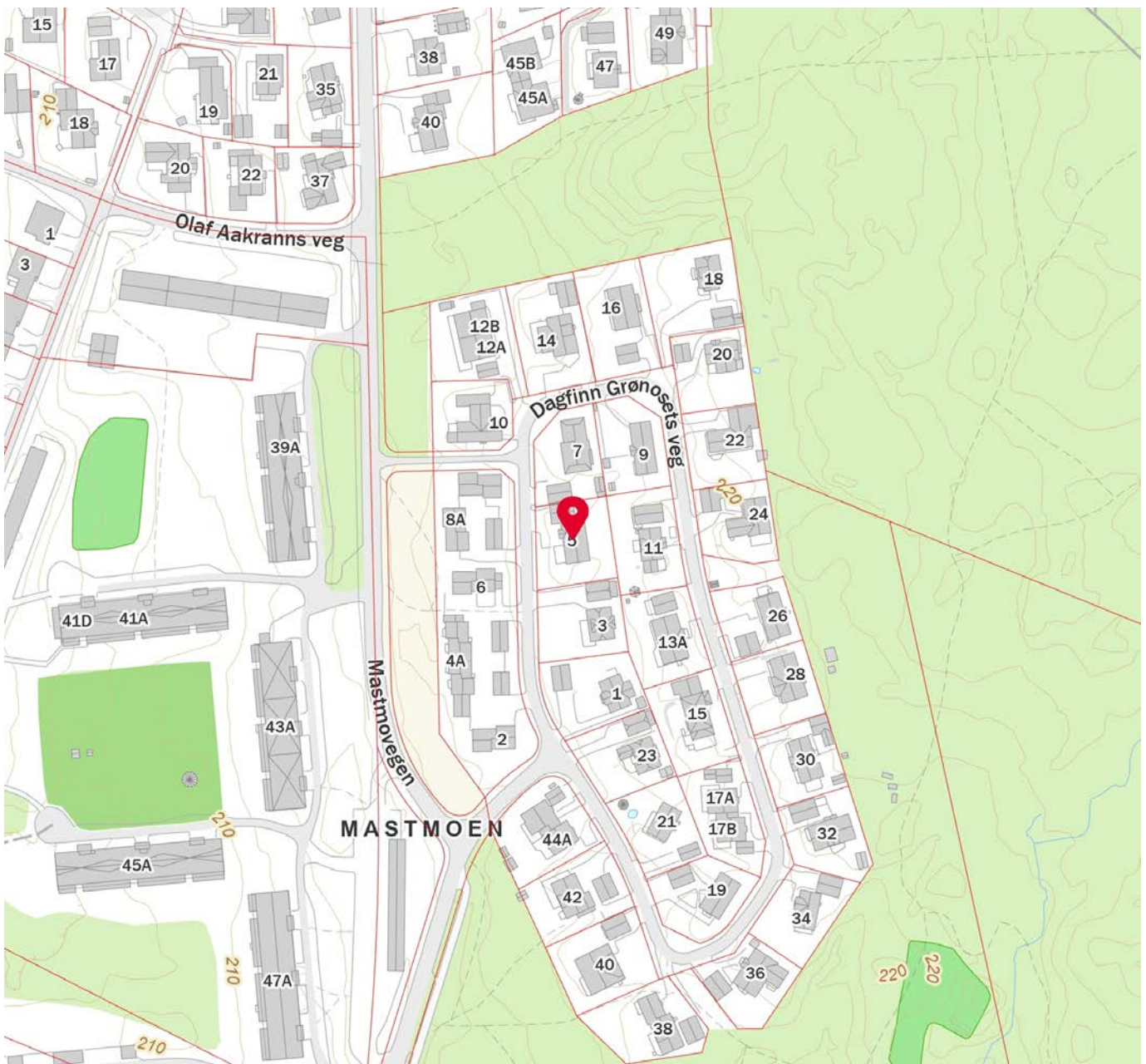
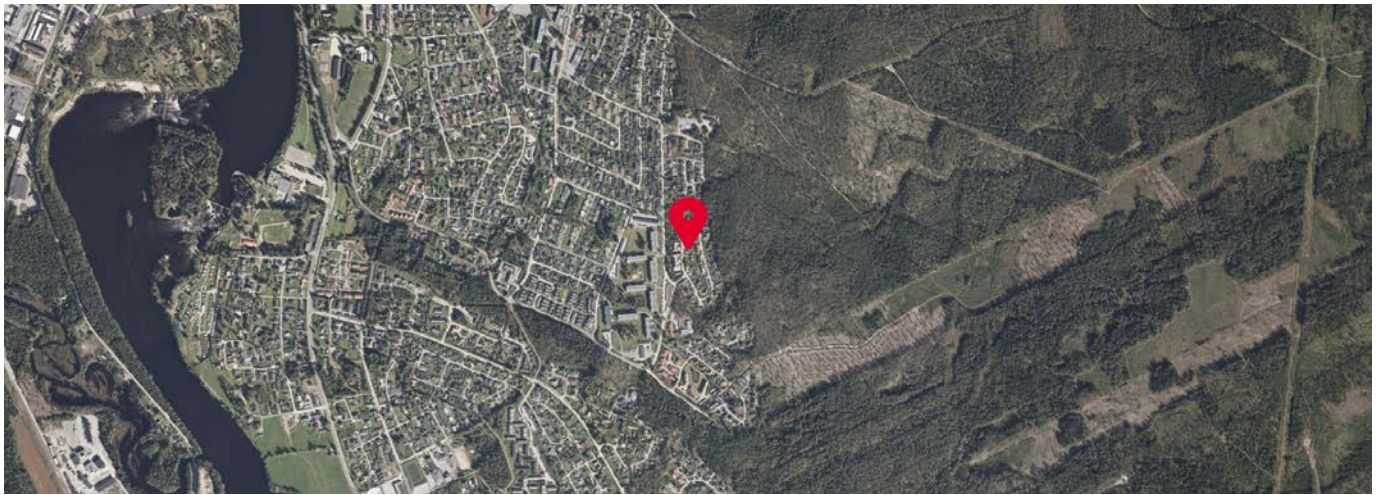
0%

62%

Mastmoen  
Elverum  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 19% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 8 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 900 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukselendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Dagfinn Grønøsets veg 5  
2414 ELVERUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Strøm

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 415 60 500  
**E-post:** espen.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre