

Grundsetvegen 34, 2406 ELVERUM

**Koselig og godt vedlikeholdt  
enebolig på stor hjørnetomt. Fin  
og solrik terrasse. Vedovn og  
varmepumpe. Uthus på 26m<sup>2</sup>.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler/Daglig leder

## Espen Strøm

**Mobil** 415 60 500

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

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 410 140,-  
**Selger:** Marte Sætersmoen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1941  
**BRA-i/BRA Total** 111/137 kvm  
**Tomtstr.:** 1002.2 kvm  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 180  
**Oppdragsnr.:** 1211250224

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Vestad og Grundsetvegen 34!

En stor og solrik eiendom på ca. 1 mål som er bebygd med en koselig enebolig og et uthus. Boligen har en fin stue, separat kjøkken, 3 soverom og badrom på én flate, samt vaskerom og lagerrom i kjelleren. Huset ble malt utvendig i 2022, taket var nytt i ca. 2005 og vinduene var nye i 2021 og 2023. I stuen er det både vedovn og varmepumpe fra 2023, og badrommet ble pusset opp av firma i 2022. Ved inngangen er det en solrik terrasse på ca. 37m<sup>2</sup> som var ny i 2024. Eiendommen er også bebygd med et uthus på 26m<sup>2</sup>.

Boligen ligger sentralt på Vestad i et veletablert og barnevennlig område med kort vei til både skole, barnehage og lekeplasser. For den friluftinteresserte byr området på flotte turmuligheter. Elverum sentrum ligger kun ca. 1,8 km unna.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 37 kvm

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-i: 35 kvm

Beskrivelse: Trapperom/gang, lagerrom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

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

TBA: 37 kvm

Beskrivelse: Terrasseareal.

### **Uthus**

1. etasje

BRA-e: 26 kvm

Beskrivelse: Vedbod, utedo og 2 lagerrom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Ovennevnte 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 punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan

når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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 under.

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 002,2m<sup>2</sup>. Ganske flat tomt. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Delvis innhegnet med gjerde.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt på Vestad i et etablert område som består av eneboliger, flermannsboliger og enkelte næringsbygg. Beliggenheten er barnevennlig med kort vei til både skole, barnehage og lekeplasser. Vestad barneskole ligger kun et par minutters gange unna, og det er flere barnehager i nærområdet.

I nærområdet finner du dagligvarebutikk, flere store kjedebutikker og servicetilbud. Det er kort vei til Terningen Arena som rommer både høgskole, treningssenter og moderne idrettsanlegg, i tillegg til Elgstua hotell med restaurant og arrangementer.

For den friluftinteresserte byr området på flotte muligheter: Bymarka på Vestad har et godt nettverk av stier for løping, sykling og turer året rundt. Om vinteren finner du skiløyper som tar deg opp til Budor og Hedmarksvidda, samt lysløyper med aktivitet for barn og unge. Glomma ligger i nærheten med populære turstier, fiske- og badeplasser.

Elverum sentrum ligger kun ca. 1,8 km unna med et rikt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til kollektivtransport, og Elverum skysstasjon med buss- og togforbindelser ligger kun en kort gåtur unna - noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

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

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) - ca. 800 meter.

Sorenkrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 3,4 km.

Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 år) - ca. 4,1 km.

Vestad skole (1-7 kl.) - ca. 400 meter.  
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,8 km.  
Elverum videregående skole - ca. 2,9 km.

### **Bygningssakkyndig**

Sørlied Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig - Byggeår: 1941.

Bygningen er fundamentert på byggegrunn med elve- og bekkeavsetning. Grunnmuren på den eldre delen består av kjelleryttervegger i sparesteinsbetong med støpt gulv. Tilbygget har en støpt ringmur med pålagte plater av porebetong rundt en krypkjeller. Materialer for drenering og fuktsikring er ukjente da konstruksjonen er nedgravd. Det er ikke observert grunnmursplast. Boligens eldre del har yttervegger i bindingsverk isolert med flis, kledd med stående lektepanel. Tilbygget har yttervegger i bindingsverk isolert med mineralull og er kledd med tømmermannspanel. Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2022. Hovedbygningen har en saltakkonstruksjon med sperrer og bordet undertak, tekket med pappshingel. Himlingen er isolert med flis og tilleggisolert med sydde matter. Ventilasjon skjer gjennom ventiler i gavlveggene, og gesimsene er kledde uten luftespalter. Over terrassen er det en overbygget takkonstruksjon med sperrer, understøttet av trestolper og tekket med profilerte plastplater. Taket er utstyrt med lakkerte ståltakrenner og nedløp. Det er helbeslått pipetopp, beslått luftehatt, takstige, isbordbeslag og vannbrettbeslag på vinduer. Etasjeskillerne i den eldre delen er et trebjelkelag isolert med flis. I tilbygget er etasjeskillerne et trebjelkelag isolert med mineralull. Kjelleren har støpt gulv, med et oppforet gulv i lagerrommet. Boligen har kjellervinduer med 1+1 glass og vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdøren har glassfelt med 3-lags isolerglass. Ved inngangen er det en impregnert terrasseplatt og en utvendig tretrapp.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Innvendig: Del med jordgulv og tregulv. Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Lys og strøm.

Utvendig: Fundamentert på støpte fundamenter. Yttervegg kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Taket er besikket fra bakkeplan. Panelte plassbygget ytterdører. Metalltakrenner og nedløp. Montert snøfangere.

Avvik: Mangler takrenner og nedløp. Panel er ført for nærme terreng, det er påvist råteskader i panelender. Ikke etablert undertak.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Må påregne aldersforvitring og skader.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 17.04.2026, utført av Erik Sørлие.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Løse lepper på taktekking.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i flere panelbord i kontakt med vannbrett.

Noe begynnende aldersslitasje på utvendig kledning.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Panel er stedvis skjøtet ufagmessig. Se bilde.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Sprekk i støpt lysgrav til kjellervindu.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i stue.

Slitt gulv på kjøkken.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Rust på sotluke i kjeller.

#### - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

#### - Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjeller er besiktiget med bilder tatt fra ventil i grunnmur.

#### - Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktutslag med fuktindikator nederst på baderomsplatene.

Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

#### - Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder ventilasjon i kjeller.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.

Det er påvist sprekke i grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: 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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på to soverom.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm i stue.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner - 1

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Defekte varmekabler i lagerrom i kjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller - 1

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: YC Rør, 2022.

Beskrivelse: Restaurering av badet. Alt lagt nytt med hensyn til membran, tettesjikt og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Werme bygg, 2024.

Beskrivelse: Nye vinduer i hele 1. etg.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja.

Firmanavn: YC Amundrud og Emil Håberget AS, 2023.

Beskrivelse: Lekkasje på vannledning oppdaget desember 2022. Lagt nye vann- og avløpsledninger fra hus til kommunal ledning. Gravearbeider til ny vann- og avløpsledninger.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: YC Rør, 2023.

Beskrivelse: Se pkt 14.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Bekkvang, 2022.

Beskrivelse: Instalert luft til luft varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2023.

Beskrivelse: Skiftet vedovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Firmanavn: KB Elektro, 2022.

Beskrivelse: Lagt nye kurser og stikk (tror jeg, jobben er gjort i regi av forrige eier).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Eiendommen "Furulund" er bebygd med en enebolig fra 1941 som ble tilbygget i 1967 og et uthus med ukjent byggeår.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, lagerrom og vaskerom.

Uthuset har et bruksareal på 26m<sup>2</sup> og består av vedbod, 2 lagerrom og utedo.

## **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1941.

Tilbygget med vindfang, soverom og bad i 1967. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivaretatt. Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Utført av: faglært.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

Standard fra byggeåret. Vedlikehold er greit ivaretatt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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 hvitevarer 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**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2014, 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 2034.

Feiing ble utført siste gang den 11.04.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 11.04.2023, 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 montert i stuen i 2023. Vedfyring med peisovn fra 2023 i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på baderom.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

G

### Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 350 000

### Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

58 750 (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))

---

60 140 (Omkostninger totalt)

77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 429 840 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 15 666,66,- for 2026.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-
- \* Forskudd forbruk vann (grunnlag: 50 kubikk): Kr. 1 127,-
- \* Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-
- \* Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 50 kubikk): Kr. 1 488,67,-
- \* Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 163,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 6 681,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 29,77,- per kubikk for avløp). 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 primærbolig**

Kr 596 606 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 386 425 for år 2024

### **Tilbud om 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 13, bruksnummer 180 i Elverum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

- \* Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst den 08.05.2023, dagboknummer 471300. Rettighet hefter i: Gnr. 13, bnr. 231 i Elverum kommune. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om grøfter/kummer.

Kopi av ovennevnte dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på

forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

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. Tegninger av eneboligen fra 1964 ifbm. tilbygg til enebolig. Innholdet i boligens 1. etasje synes å være i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt tegninger av kjelleren. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning av kjelleren (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold. Terrassen og takoverbygg fremkommer ikke av tegningene og antas at ikke er byggesøkt.

Det er ikke mottatt tegninger av uthuset. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygning er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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. Lagt nye vann- og avløpsrør fra hus til påkobling i 2023. Utvendig stoppekran på tomten.

Merknad: Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Texas" fra 1970.

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.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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. 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.

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

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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 2,5% av oppnådd salgspris, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 21.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (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  
Tlf: 415 60 500

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 10, 2408 Elverum

### **Salgsoppgavedato**

04.05.2026



Velkommen til Vestad og Grundsetvegen 34! Fotograf: Bernat Tubau



En stor og solrik eiendom på ca. 1 mål som er bebygd med en koselig enebolig og et uthus.



Huset ble malt utvendig i 2022, taket var nytt i ca. 2005 og vinduene var nye i 2021 og 2023.



Ved inngangen er det en solrik terrasse på ca. 37m<sup>2</sup> som var ny i 2024.



Deler av terrassen har takoverbygg som gir en lun og koselig krok.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til sittegrupper etter eget ønske og behov.



Dette er uten tvil en fin plass for lange og late sommerdager!



Terrassen vender mot sydvest og har gode solforhold!



Du ønskes velkommen inn i et praktisk vindfang med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Boligen ble tilbygget med vindfang, soverom og baderom i 1967.



Gang med adkomst til ett soverom, baderom og kjellertrapp.



Gangen har belegg på gulv og lysmalt panel på veggene.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et lyst og fint rom for både avkobling og hygge.



Stuen har lyse originale tregulv og panel på veggene som er malt i en innbydende farge.



Stuen har to store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



I stuen er det en koselig peisovn fra 2023 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Det ble også montert luft-til-luft varmepumpe i 2023 som sørger for en god og jevn varme på kaldere høst- og vinterdager.



Kjøkkenet ligger i et eget rom og har en koselig spiseplass ved vinduet.



Det ble montert brukt innredning fra Ikea i 2022.



Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Vinduene har 3-lags isolerglass fra 2021 og 2023. Det er også fine brede vinduskarmer for planter og dekor.



Kjøkkenet har malte heltre gulv og gråmalt panel på veggene.



Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og er et lyst og hyggelig rom.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt oppbevaringsplass i garderobeskap.



Det er også to stk. romslige innebygde garderobeskap.



Soverom 2 er et koselig rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverommet har belegg på gulv og panel på veggene malt i en fin mørk farge.



Soverom 3 er et lyst og koselig rom med malte tregulv og lysmalt panel på veggene.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult og garderobeskap - alt etter eget ønske og behov.



Soverommet har adkomst både fra kjøkkenet og fra hovedsoverommet.



Boligen har et lyst baderom som ble pusset opp av firma i 2022. Badetrommet har våtromsbelegg på gulv, lyse våtromsplater på veggene og elektrisk fuktstyrt vifte.



Baderommet er utstyrt med vegghengt servant, speilskap med belysning over, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.



Uthuset har et bruksareal på 26m<sup>2</sup> og består av vedbod, 2 lagerrom og utedo.



Boligen ligger sentralt på Vestad i et veletablert og barnevennlig område med kort vei til både skole, barnehage og lekeplasser. For den friluftinteresserte byr området på flotte turmuligheter. Elverum sentrum ligger kun ca. 1,8 km unna.

# 1. etasje



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.

# Kjeller




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

 Grundsetvegen 34 , 2406 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 13, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-2008

Eiendomsverdi ref nr: BO2352

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie



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

# Sørliet Takst AS

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

## Rapportansvarlig



Erik Sørliet

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny takteking ble lagt i ca.2005. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Nedløp og beslag fra ca. 2005.

### Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med stående lektepanel.

### Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

### Saltakkonstruksjon.

### Sperretakkonstruksjon.

### Bordet undertak.

Himling isolert med flis. Tilleggsisolert med sydde matter ved loftsluke.

Ventilasjon igjennom ventiler i gavlveggene.

Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Kledde gesimsen uten luftespalter.

### Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Bygget i 2024 av firma.

Understøttet med trestolper.

Sperretakkonstruksjon.

Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.

Kjellervindu, 1+1 glass.

Vinduer med 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2021 og 2023.

Ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass fra 2022.

Impregneret terrasseplattning ved inngang.

Bygget i 2024 av firma.

Ukjent fundamentering.

Areal på ca. 37 m<sup>2</sup>

Utvendig tretrapp ved inngang.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg og malt tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene i lagerrum i kjeller ikke ble fullstendig besiktiget.

Overflater med panel og malt panel.

Malt div.overflater i 2022.

Himlinger med panel, folierte takessplater, malt panel og malte plater.

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i lagerrom.

Eldre del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.

Tilbygget del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue fra 2023.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

### Eldre del.

Støpt gulv. Oppforet gulv belagt med sponplater i lagerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Utforet og kledd kjelleryttervegg.

Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist isopor og trefiberplate i påforet konstruksjon.

Tilbygget del:

Krypkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur med pålagt plater av porebetong.

Krypkjeller er besiktiget fra ventil i grunnmur, begrenset besiktigelse muligheter.

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

Del med blindkjeller under eldre del.

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere inspeksjonsluke.

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller.

Støpt gulv.

Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.

Himling med panel.

Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Utført av: firma. Kilde eiers opplysning.

Fremlagt faktura på montering av toalett, glassdører og innredning fra 2022.

Ingen dokumentasjon på resterende arbeider.

Overflater med våtromsplater.

Himling med folierte takessplater.

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

# Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk.

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.

Elektrisk fuktstyrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Brukt innredning fra IKEA. Montert i 2022.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, to rustfrie kummer med benkebeslag, opplegg for oppvaskmaskin, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, del med glassdører, skuffer og overskap.

Integrert koketopp og stekeovn. Montert stekeovn i ca.2023 av egeninnsats.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber. Montert nye vannrør i 2022 av firma.

Avløpsrør av støpejern.

Del med nyere avløpsrør av PVC (plastrør) fra 2022. Utført av: firma.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023.

Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2022. Fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hovedsikring, 63 A.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Krypkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur med pålagt plater av porebetong rundt krypkjeller.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendig trapp

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

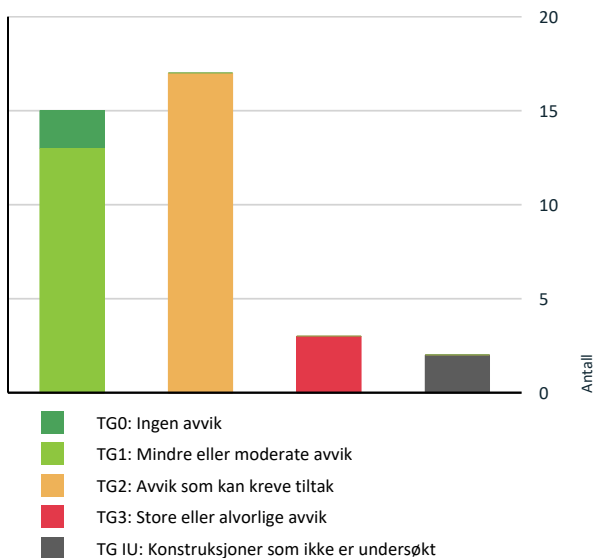
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

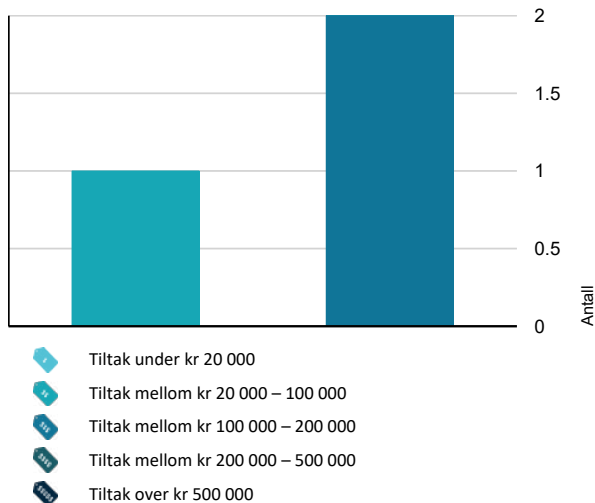
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Uthus 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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller - 1 [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1941

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Med vindfang, soverom og bad. Kilde: tegning/byggetillatelse.
2022	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Utført av: faglært. Kilde: tidligere salgsoppgave.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takflatene er tekket med pappshingel. Bordet undertak. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny taktekking ble lagt i ca.2005. Kilde: tidligere salgsoppgave.

**Årstill:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Løse lepper på taktekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når taktekking 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.

Løse lepper på taktekking bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skader på undertak og takkonstruksjon. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i bygningen.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Helbeslått pipetopp.  
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Taktstige.  
Isbordbeslag.  
Vannbrettbeslag på vinduer.  
Nedløp og beslag fra ca. 2005.

**Årstill:** 2005      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### 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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Eldre del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med stående lektepene.  
Tilbygget del:  
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.  
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

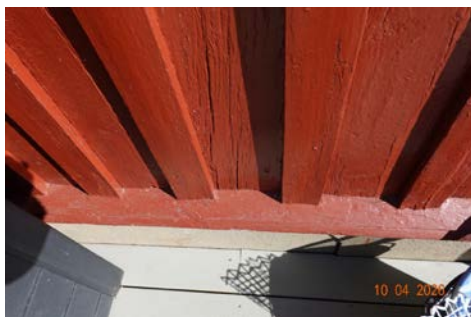
Det er påvist råteskader i flere panelbord i kontakt med vannbrett. Noe begynnende aldersslitasje på utvendig kledning. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. Panel er stedvis skjøttet ufagmessig. Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere råteutvikling og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Sperretakkonstruksjon.  
Bordet undertak.  
Himling isolert med flis. Tilleggsisolert med sydde matter ved loftsluke.  
Ventilasjon igjennom ventiler i gavlveggene.  
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.  
Kledde gesimser uten luftespalter.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.  
Bygget i 2024 av firma.  
Understøttet med trestolper.  
Sperretakkonstruksjon.  
Takflatene er tekket med profilerte plater av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Kjellervindu, 1+1 glass.  
Vinduer med 3 lags isolerglass.  
Observert isolerglass fra 2021 og 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Sprekk i støpt lysgrav til kjellervindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Sprekk i støpt lysgrav bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Impregneret terrasseplating ved inngang.

Bygget i 2024 av firma.

Ukjent fundamentering.

Areal på ca. 37 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å unngå ytterligere deformasjon og økte vedlikeholdskostnader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg og malt tregulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene i lagerrum i kjeller ikke ble fullstendig besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv i stue.

Slitt gulv på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i gulv i stue bør utbedres dersom dette oppleves sjenerende, for å unngå videre slitasje.

Slitt gulv på kjøkken bør vurderes overflatebehandlet eller skiftet ut for å forbedre levetid, samt redusere risiko for ytterligere slitasje.

## TG 1 Overflater - 1

### Beskrivelse

Overflater med panel og malt panel.

Malt div. overflater i 2022.

Himlinger med panel, folierte takessplater, malt panel og malte plater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller. Oppforet gulv i lagerrom.

Eldre del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.

### Vurdering av avvik:

- 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 over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm på to soverom.

Målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm i stue.

### 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.

Dette gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

### Beskrivelse

Tilbygget del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue fra 2023.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Eldre del.

Støpt gulv. Oppforet gulv belagt med sponplater i lagerrom.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Utforet og kledd kjelleryttervegg.

Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist isopor og trefiberplate i påforet konstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Tilbygget del:

Krypjkjeller under tilbygget del.

Støpt ringmur med pålagt plater av porebetong.

Krypjkjeller er besiktiget fra ventil i grunnmur, begrenset besiktigelse muligheter.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypjkjeller er besiktiget med bilder tatt fra ventil i grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
  - Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.



## TGIU Krypjkjeller - 1

### Beskrivelse

Del med blindkjeller under eldre del.

Boligens krypjkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypjkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere inspeksjonsluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

# Tilstandsrapport

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk på en side.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Laminerte innerdører.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller.  
Støpt gulv.  
Ca. 6 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.  
Himling med panel.  
Vaskerom med støpejernsluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

### Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte kjellervegger.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2022. Utført av: firma. Kilde eiers opplysning.  
Fremlagt faktura på montering av toalett, glassdører og innredning fra 2022.  
Ingen dokumentasjon på resterende arbeider.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med våtromsplater.  
Himling med folierte takessplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktutslag med fuktindikator nederst på baderomsplatene.  
Vindu i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av baderomsplatene der det er registrert fuktutslag, for å unngå utvikling av fuktskader og mugg.  
Vindu i våtsonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke oppstår fuktskader, selv om glassdører reduserer risikoen for direkte vannsprut.  
Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 2 cm fall ved terskel til topp slukrist.  
Lokalt fall.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk.



### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad med servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører og vegghengt dusj.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk fuktstyrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Brukt innredning fra IKEA. Montert i 2022.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, to rustfrie kummer med benkebeslag, opplegg for oppvaskmaskin, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, del med glassdører, skuffer og overskap.  
Integrert koketopp og stekeovn. Montert stekeovn i ca.2023 av egeninnsats.  
Montert komfyrvakt over koketopp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannmåler og stoppekran i kjeller.  
Vannledninger av kobber. Montert nye vannrør i 2022 av firma.



## 1 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

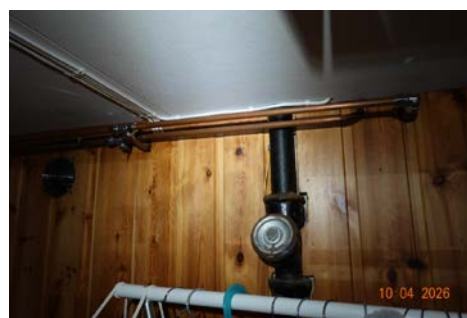
Avløpsrør av støpejern.  
Del med nyere avløpsrør av PVC (plastrør) fra 2022. Utført av: firma.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder ventilasjon i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

Det bør etableres ventilasjon i rom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023.

Varmekabler i baderomsgulv.



## TG 3 Andre VVS-installasjoner - 1

### Beskrivelse

Defekte varmekabler i lagerrom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Defekte varmekabler i lagerrom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekte varmekabler i lagerrom i kjeller bør utbedres eller fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 194 liter fra 2022.

Fast tilkoblet.

Sluk i gulv ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg ved trapp.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Hovedsikring, 63 A.

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:**

**Nye kurser kjøkken, nytt opplegg soverom og stue.**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.**

**Arbeidsbeskrivelse:**

**Installasjon bad iht. tilbud**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.**

**Arbeidsbeskrivelse:**

**Ny kurs varmepumpe + stikk ute til motorvarmer**

**Tilkobling av utjevningforbindelse vannrør**

**Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.**

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?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Arbeidsbeskrivelse:

Nye kurser kjøkken, nytt opplegg soverom og stue.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

## Arbeidsbeskrivelse:

Installasjon bad iht. tilbud

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

## Arbeidsbeskrivelse:

Ny kurs varmpumpe + stikk ute til motorvarmer

Tilkobling av utjevningsforbindelse vannrør

Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.

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 varmtvannsbereder, jampfør 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 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?  
**Ja På grunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på utførte tiltak på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Eldre del.  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.  
Tilbygget del:  
Kryp Kjeller under tilbygget del.  
Støpt ringmur med pålagt plater av porebetong rundt krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avskalinger i utvendig murpuss.  
Det er påvist sprekk i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig murpuss bør utbedres for å hindre ytterligere avskalning og forringelse av muren, samt redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.  
Sprekk i grunnmur bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for grunnmuren.

# Tilstandsrapport



- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Stedvis ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.  
Innvendig trapp

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# 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

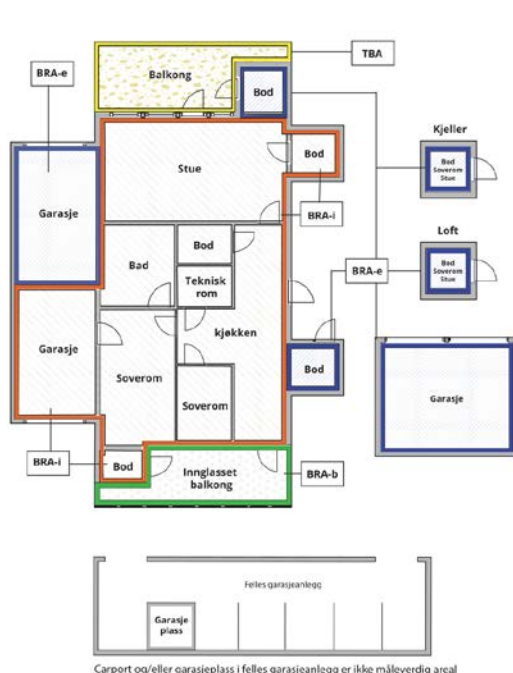
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	35			35	
1.etasje	76			76	37
<b>SUM</b>	<b>111</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, lagerrom, vaskerom		
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, soverom 2, soverom 3, kjøkken		

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

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		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Vedbod, lagerrom, lagerrom 2, utedo	

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Grundsetvegen 34 , 2406 ELVERUM  
Gnr 13 - Bnr 180  
3420 ELVERUM

Sørlië Takst AS  
Storhamargata 38  
2317 HAMAR

---

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Marte Sætersmoen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	180		0	1002.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Grundsetvegen 34

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Marte Sætersmoen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.  
Bolit med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sørvest.  
Veletablert boligfelt med eneboliger.  
Elverum sentrum ca. 1,8 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Lagt nye vannrør fra hus til påkobling i 2023.  
Utvendig stoppekran på tomten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Lagt nye avløpsrør fra hus til påkobling i 2023.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Gruset innkjøring og parkering.  
Delvis innhegnet med gjerde.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Lager.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Greit ivaretatt.

**Beskrivelse**

Innvendig:

Del med jordgulv og tregulv.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Lys og strøm.

Utvendig:

Fundamentert på støpte fundamenter.

Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Panelte plassbygget ytterdører.

Metalltakrenner og nedløp.

Montert snøfangere.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Panel er ført for nærme terreng, det er påvist råteskader i panelender.

Ikke etablert undertak.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke signert ved oversending av tilstandsrapport. Ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Marte Sætersmoen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grundsetvegen 34

2406 Elverum

3420-13/180/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** YC Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Restaurering av badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt lagt nytt

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Werme bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer i hele 1. etg.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Lekkasje på vannledning oppdaget desember 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** YC Amundrud

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye vann- og avløpsledninger fra hus til kommunal ledning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Emil Håberget AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravearbeider til ny vann- og avløpsledninger

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** YC rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Se pkt 14

---



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Bekkvang

**Beskrivelse av arbeidet:** Instalert luft til luft varmepumpe

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** KB Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye kurser og stikk (tror jeg, jobben er gjort i regi av forrige eier).

---

## Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Grundsetvegen 34 - Nabolaget Texas/Travbanen - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Langslettvegen/Markvegen Linje 802, 819	2 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

## Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 741 elever, 61 klasser	5 min 2.8 km
Terningen Arena	17 min
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Elverum Supercharger	13 min
Biltema Elverum	15 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

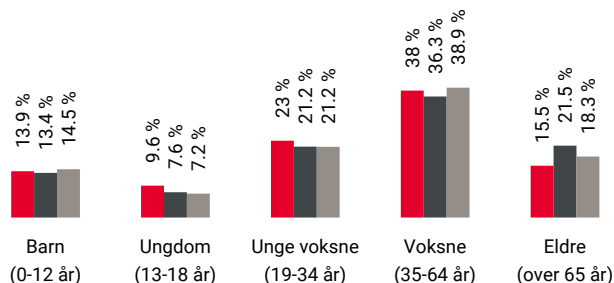
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Texas/Travbanen	785	349
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 3.4 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-5 ... 120 barn	6 min 4.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Elgen Post i butikk	13 min 1 km
Kiwi Grindalsmoen PostNord	14 min 1 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 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

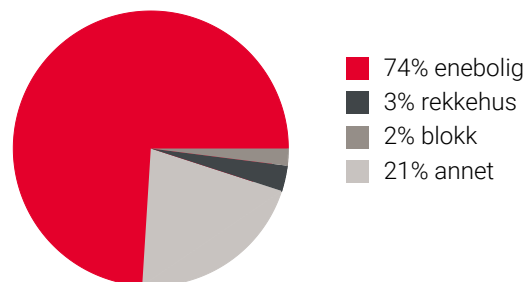
 Bakkevn. ball-plass 2 min   
Ballspill 0.1 km

 Vestad skole 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

 Family Sports Club Terningen Arena 17 min 

 Paulsbyen Gym 24 min 

## Boligmasse

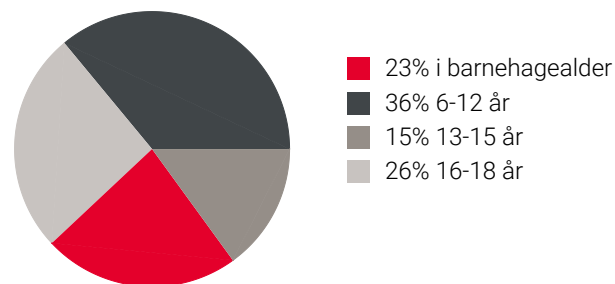


## Varer/Tjenester

 AMFI Elverum 26 min 

 Apotek 1 Elverum 25 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

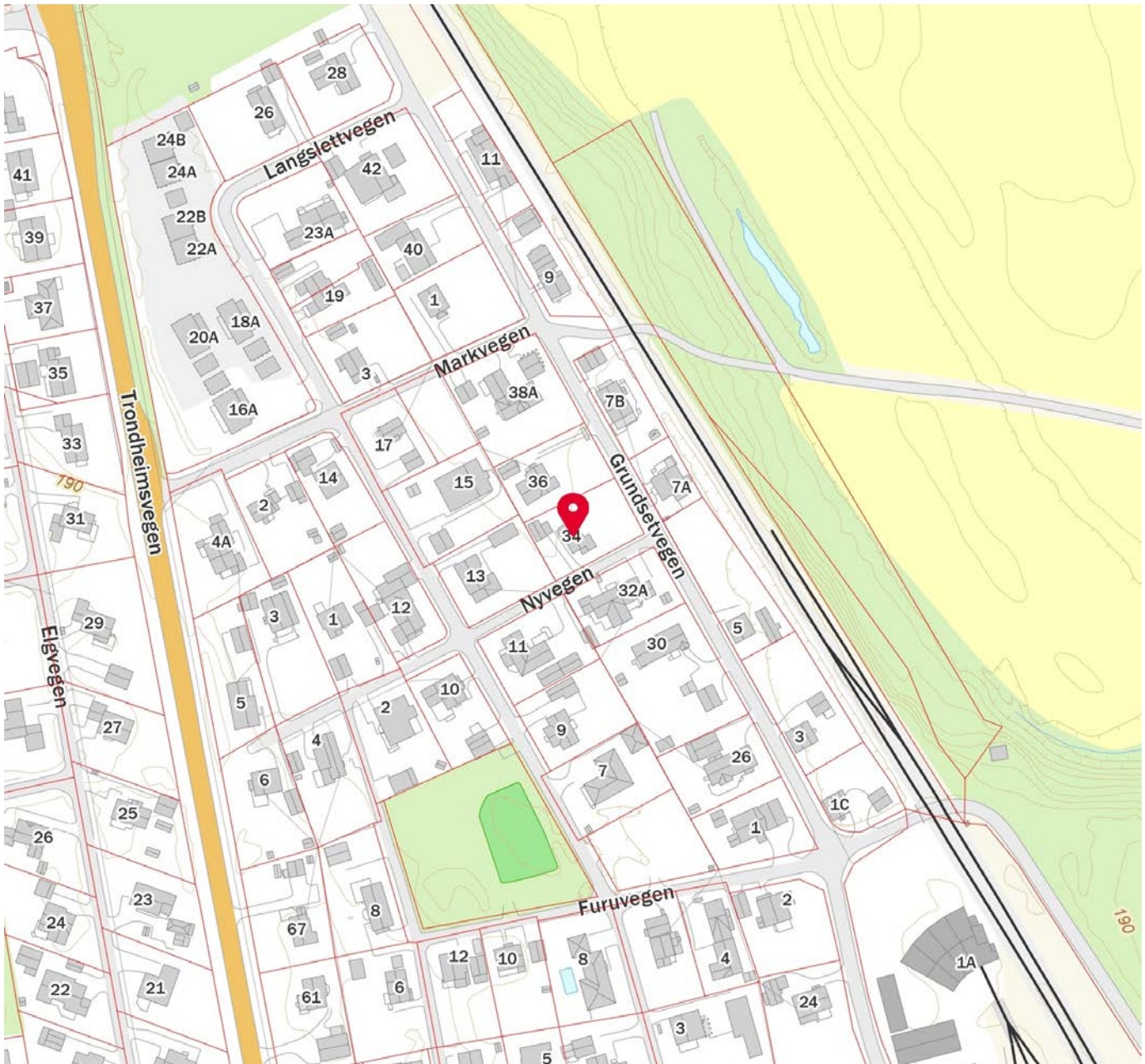
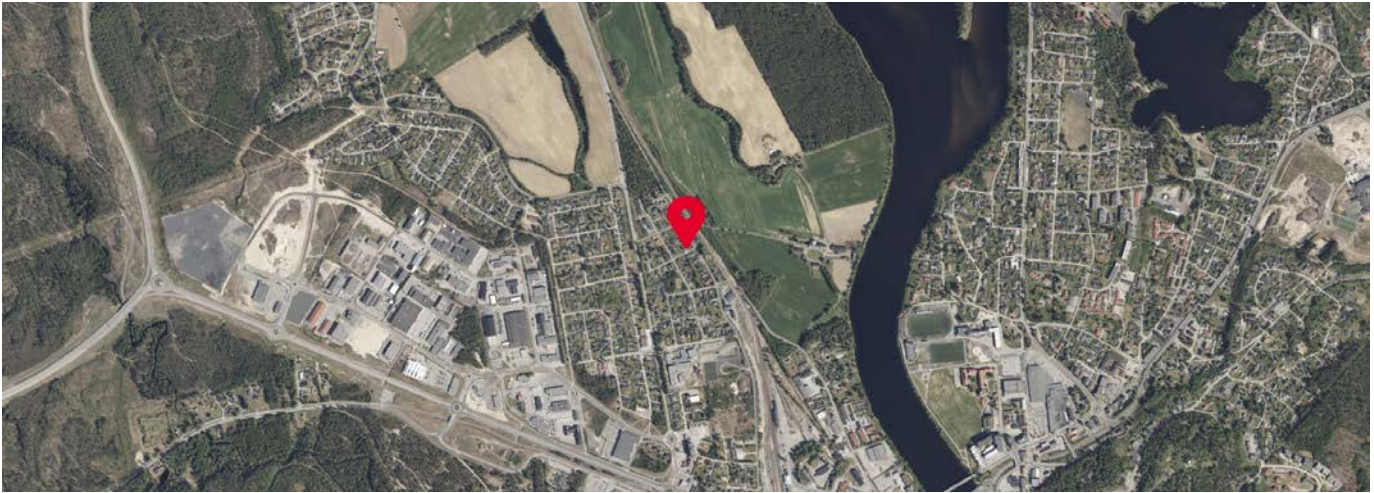


0% 45%

 Texas/Travbanen  
 Elverum  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Grundsetvegen 34  
2406 ELVERUM

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

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

**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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