



aktiv.

Simlevegen 46, 2406 ELVERUM

**Stor, innholdsrik og vedlikeholdt
enebolig med godkjent
utleieleilighet. Solrik terrasse og
hage mot sydvest. Garasje!**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-

Omkostn.: Kr 116 140,-

Total ink omk.: Kr 4 706 140,-

Selger:
Lillian Aune
Hans Petter Ytterstad

Salgsobjekt: Enebolig m/utleieleilighet

Eierform: Eiet

Byggeår: 1982

BRA-i/BRA Total 267/294 kvm

Tomtstr.: 1009 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 739

Oppdragsnr.: 1211260004

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestad og Simlevegen 46!

En solrik eiendom som er bebygd med en enebolig med tilbygget utleieleilighet og en frittstående garasje. Hoveddelen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom, bad, vaskerom og et ekstra toalettrom. Det er utført flere oppgraderinger de siste årene med bla. nye gulv i flere rom, oppussede overflater, nyere kjøkken og bad oppusset i 2025. Det er også montert 2 stk. varmepumper i 2024. Utleiedelen som er registrert som en egen bruksenhet, har egen inngang fra utsiden og et bruksareal på 78m². Her er det gode muligheter for skattefrie leieinntekter!

Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boligfelt på Vestad. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk, samt ca. 3,4 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 267 kvm

BRA - e: 27 kvm

BRA totalt: 294 kvm

TBA: 41 kvm

Enebolig med utleieleilighet

Kjeller

BRA-i: 90 kvm

Beskrivelse: Gang, kjellerstue, soverom, toalettrom, bod og kjellerrom.

BRA-e: 1 kvm

Beskrivelse: Utvendig trappehals.

1. etasje

BRA-i: 99 kvm

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

TBA: 36 kvm

Beskrivelse: Terrasse ved stue.

TBA: 4 kvm

Beskrivelse: Terrasse ved inngang til hoveddel.

BRA-i: 78 kvm

Beskrivelse: Tilbygget del: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA: 1 kvm

Beskrivelse: Terrasse ved inngang til tilbygget del.

Garasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm

Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

Krypkjeller:

BRA-e (målbart areal): 1 m².

ALH (ikke måleverdig areal): 77 m².

GUA (gulvareal): 78 m².

Garasje:

Overbygget takkonstruksjon uten målverdig areal. Ca. areal: 11 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 009m². Ganske flat tomt, delvis innhegnet med nyere gjerde.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning som bla. eple- og plommetre.

Gruset innkjøring og parkering.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligfelt på Vestad. Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.

Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager og kort vei til barneskole, samt Kiwi og Rema 1000 butikk med utvidete åpningstider. Vestad er en spennende bydel under stadig utvikling og har blitt et senter for store kjeder innenfor biler, blomster, byggevarer, møbler og interiør. På Vestad finner du også Elgstua hotell, Terningen Arena, Terningmoen leir. Dette gjør at du finner mye av det du trenger i nærområdet.

For den friluftinteresserte er det mulig å starte dagens trim fra egen eiendom. Her kan du nyte egentid med en løpetur på myke skogsstier eller sitte på sykkelsetet og nyte godt av løypenettet innover marka. Like ved eiendommen er det oppkjørte skiløyper som på vinterstid strekker seg helt opp til Budor. Den mest populære familieturen på ski går inn til Djupmyrkoia. I tillegg er det lysløype i området med mye aktivitet for barn og unge på vinteren. Området har flere friareal, samt balløkker - hvorav en er med kunstgress.

Det er kun ca. 3,4 km til Elverum sentrum hvor du finner alle servicetilbud. Bybussen stopper ca. 200 meter fra eiendommen og denne har forbindelse til de andre bydelene, samt skysstasjonen.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1982.

Byggegrunn med breelvavsetning. Synlig fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplis. Større deler av utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Del med ny drenering og fuktsikring. Etablert i 2018. Tilbygget del: Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Overvannsrør for takrennedløp. Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Tilbygget del: Kryp kjeller med murt ringmur.

Takflatene er dekket med pappshingel. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Taket ble spylt i 2025. Hentet fra tidligere tilstandsrapport: Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2005. Helbeslått pipetopp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Metalltakrenner og nedløp. Takstige. Større deler av utvendige

beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015/2016 med to strøk. Flyttet vindu i forbindelse med modernisering av bad. Påsatt del med ny kledning og vindsperre.

Valmtakkonstruksjon. Fabrikkerte w-takstoler. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft. Loft besiktiget fra luke i tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over inngang til krypkjeller. Bordet undertak.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1980 og 1981. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1984. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1983. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Hoveddel: Malt ytterdør med glassfelt. Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006. Tilbygget del: Teak ytterdør med glassfelt fra 1984. Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1984. Ytterdør med adkomst til krypkjeller.

Adkomst til terrasse fra stue og terreng. Eier opplyser: Terrassen ble rettet opp og forsterket med dragere og betongpilarer. Utført i 2025 av egeninnsats. Fundamentert på lettklinkerblokker og støpte pilarer direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Nye terrassebord og rekkverk i ca.2015. Areal på ca. 36 m². Liten terrasse ved inngang til hoveddel. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord og rekkverk. Areal på ca. 4m². Liten terrasse ved inngang til tilbygget del. Fundamentert på støpte pilarer. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Ca. areal: 1m². Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk. Montert i 2025 av egeninnsats. Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk. Utvendig trappehals med murte vegger og trinn av treverk. Tretrapp med adkomst til terrasse.

Garasje - Byggeår: 1982.

Innvendig: Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull. Fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Montert leddport med motorstyring. Vindu med ettlags glass. Strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Valmtakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Metalltakrenner og nedløp.

Avvik: Det er påvist svertesopp i undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon: Jordgulv. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er ikke besiktiget på grunn av snø. Yttervegg kledd med stående panel. Metalltakrenner og nedløp. Ikke etablert undertak.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 30.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Hentet fra tidligere tilstandsrapport. Enkelte løse lepper på taktekking.
- * Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. Det er påvist råteskade nederst i panel på hushjørne ved garasje. Dels manglende overflatebehandling.
- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder på isolasjon. Synlige spiker i undertak. Isolasjon ligger noe uryddig
- * Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av vindu på to soverom.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på ett soverom i tilbygget del. Enkelte glipper i laminatskjøter i stue i 1.etasje (hoveddel). Det er påvist hakk i laminatgulv ved skjøt i laminatgulv i stue.
- * Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm i stue i tilbygget del. Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig. Hull i gulv i kjellerrom.
- * Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. 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. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

* Innvendig > Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.

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

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Gjelder del med eldre drenering.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

* Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Noe fuktsvelling i plate over kum.

* Våtrom > 1. etasje (tilbygget del) > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu. Montasjemerker i våtsonen. Glippe i mellom gerikt/overflate.

* Våtrom > 1. etasje (tilbygget del) > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

* Våtrom > 1. etasje (tilbygget del) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Kjøkken > 1. etasje (tilbygget del) > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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

- * Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist rim/fuktighet i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.
- * Utvendig > Dører - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i ytterdør.
- * Utvendig > Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Mangler håndløper på vegg ved trapp til hovedinngang. Det er påvist råteskade i trapp til krypkjeller.
- * Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- * Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget. Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Elverum Farvehandel.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vinylbelegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Minel.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid og varme i gulv.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater, takess, lister, flyttet vindu, gulvstøp, nytt undergulv med fuktbestandige sponplater, masterboard og nytt sluk. Montering av dusjkabinett, baderomsinnredning og nytt toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett i kjelleren.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett i leilighet.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett i leilighet.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Nytt vinylbelegg.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vindu i forbindelse med oppgradering av bad, ny ytterkledning og vindsperre ved flytting av vindu.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Avstigning av terrasse da denne manglet tilstrekkelig med understøtte. Monterte ekstra betong pilarer der dette manglet og nye bæredragere. Samt rettet opp skjevhet og skrudd fast terrassebord med ytterligere 300 skruer som manglet. Og etablerte inspeksjonsluke.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp ved inngangsparti.

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?

Svar: Ja. Stort tredelt vindu i stue har to grå felt i øvre del, men ingen synlige hull eller skade. Ikke kondens eller fukt.

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

Svar: Ja. Terrassen hadde ikke tilstrekkelig bæring mtp avstander mellom bærepunkt, dette førte til en skjevhet i terrassen mot utleiedel på 10cm.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Avstigning av terrasse da denne manglet tilstrekkelig med understøtte. Monterte ekstra betong pilarer der dette manglet og nye bæredragere. Samt rettet opp skjevhet og skrudd fast terrassebord med ytterligere 300 skruer som manglet. Og etablerte inspeksjonsluke.

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

Svar: Ja. Vannlekkasje i kjelleren hos tidligere eier.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Fagflis Elverum AS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjeller.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av hovedvannkran til leilighet. Montert dusjkabinett og vannkran vask kjøkken i leilighet. Montert toalett i kjeller hoveddel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett, toalett og vannkran vask på bad.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Elkai.

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt sikringsskap i hoveddel og i leilighet. Lagt opp strøm til varmepumper i hoveddel og i leilighet. Strøm i stue og kjøkken i leilighet og hoveddel.

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

Svar: Ja. Leilighet på ca 80m2 med to soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Tilstandsrapport 2023 utført for tidligere eier.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Installatør via Megaflis Lillehammer.

Beskrivelse av arbeidet: Det er installert nye varmepumper i hoveddel og leilighet.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1982 som ble tilbygget i 1985 med en utleieleilighet (godkjent som egen bruksenhet).

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom, 3 soverom og bad.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), toalettrom, kjellerrom og bod.

Leiligheten har et bruksareal på 78m² og inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 26m² fra 1982. Garasjen ble tilbygget på starten av 2000-tallet med et takoverbygg på ca. 11m² (ikke måleverdig areal).

Standard

Enebolig med utleieleilighet - Byggeår: 1982.

Tilbygget mot nordøst i 1985. Vedlikehold er greit ivaretatt. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.

Garasje - Byggeår: 1982.

Tilbygget med overbygget takkonstruksjon på starten av 2000-tallet. Vedlikehold er

greit ivaretatt. Standard fra byggeåret.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Oppvaskmaskin i begge boenhetene medfølger.

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Garasjen har leddport med motorstyring og innlagt strøm.

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 den 14.01.2013, 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 2033.

Hoveddel (H0101): Feiing ble utført siste gang den 08.05.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 14.11.2022.

Utleieleilighet (H0102): Feiing ble utført siste gang den 06.05.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 04.03.2015. Merknader: Varlset om tilsyn i 2022, ikke utført.

Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Mangler brannslukningsapparat og tilstrekkelig antall røykvarslere i begge boenhetene.

Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med nyere varmepumper, ved og elektrisitet.

Hoveddel:

Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 ved trapp i stue. Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom og de fleste gulv i kjeller.

Utleiedel:

Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Vedfyring med kombiovn i stue (parafinfyring er frakoblet og dagtanken er fjernet). Elektrisk oppvarming med panelovner og stråleovn på badrom.

Energimerke

Oransje F

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (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))

116 140 (Omkostninger totalt)
133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 725 840 (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. 36 318,13,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 325,2 kubikk): Kr. 7 330,01,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 325,2 kubikk): Kr. 9 050,32,-
- * Renovasjon (240 liter restbeholder): Kr. 6 398,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 232,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 10 776,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 121 914 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 487 655 for år 2024

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i huseierforening/velforening m.v. Gjelder fellesanlegg for vei, vann og kloakk, fast veidekke og gatelys. Det er frivillig velavgift på kr. 100,- til vedlikehold av fotballbane og benker der.

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 739 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Erklæring/avtale, tinglyst den 25.05.1981, dagboknummer 2904. Pliktig medlemskap i huseierforening/velforening m.v. Eier har rett til og er forpliktet til å være medlem av velforening, samt holde veigrøft mot vei fast slik at den ikke raser igjen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg boligbygg i 1985.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg i 1982. Det er i denne anmerket mangler i forhold til noe puss og innredningsarbeid i kjeller, samt pussing av pipe. Det er ukjent hvorvidt disse manglene er utbedret/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er stue og soverom i kjelleren definert som hobby (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene har heller ikke godkjente

rømningsvinduer. Stue og soverom i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er også mottatt tegninger av garasjen. I byggetegning har garasjen adkomst via to hengslede fløydører, men disse er i dag erstattet med en leddport. Det er også avvik på inntilbygget takoverbygg som ikke fremkommer av tegningen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Boligområde Grindalsmien III" fra 1979.

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 2 bruksenheter.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

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

Betalingsbetingelser

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). 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

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026



Velkommen til Vestad og Simlevegen 46!



En solrik eiendom som er bebygd med en enebolig med tilbygget utleieleilighet og en frittstående garasje.



Det ble bygget ny trapp ved inngangspartiet i 2025.



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



Hoveddelen har en innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 4 soverom, bad, vaskerom og et ekstra toalettrom.



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



Som et naturlig midtpunkt i stuen er det en koselig peisovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Stuen har god standard med laminat på gulv og panelplater på veggene som er malt i en lys og innbydende farge.



Stuen har flere store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er romslig og kan fint innredes med ulike soner og flere sittegrupper.



I stuen er det en stor skyvedør ut til terrassen som blir en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid.



Her har du en stor og solrik terrasse på ca. 36m² mot sydvest. Terrassen ble oppgradert i ca. 2015 med nye impregnerte terrassebord og rekkverk som er beiset- malt.



Fra terrassen er det trapp ut til en romslig inngjerdet hage som er opparbeidet med plen. Her er det god boltringsplass for både to- og firebeinte!



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.



Pen og tidløs kjøkkeninnredning fra Maxbo som var ny i ca. 2015/16. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har takhøye overskap, lyse profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



I tilknytning til kjøkkenet har du plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2024 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Soverom 1 er i dag innredet som et fint hovedsoverom. På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



God standard med laminat på gulv og glatte overflater malt i en fin grønnfarge med en lys tapetsert kontrastvegg.



Det er god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Soverom 2 er det lyst og fint rom med plass til både seng og kontorpult.



Soverommet har god standard med moderne enstavs laminat på gulv og overflater malt i fine farger.



Alle tre soverommene i hovedetasjen har blitt pusset opp i 2018 og 2022.



Soverom 2 har også oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 har lyst laminatgulv og lyse panelplater på veggene.



Soverommet er i dag innredet med seng med tilhørende nattbord, vegghengte hyller og garderobeskap.



Lyst og delikat baderom som ble pusset opp i 2025. Badet har våtromsbelegg på gulv med gulvvarme, lyse våtromsplater på veggene og mekanisk avtrekk.



Pen baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og gulvstående toalett.



Fra gangen er det adkomst til 3 soverom og badrom.



Gang/trapperom med lys laminat på gulv og lysmalte overflater.



I kjelleren er det en stor og fin kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.



Rommet har lys enstavs laminat på gulv, lyse panelplater og veggene og hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



Det er elektrisk gulvvarme i de fleste gulv i kjeller.



Rom i kjelleren innredet som soverom 4. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.



Rommet har enstavs laminat på gulv med deilig gulvvarme og lysmalte overflater.



Lyst toalettrom i kjeller som er utstyrt med servantskap, speilskap med belysning over og gulvstående toalett (nytt i 2025).



Eneboligen ble tilbygget i 1985 med en utleieleilighet (godkjent som egen bruksenhet).



Leiligheten har et bruksareal på 78m² og inneholder: Vindfang, gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.



Montert brukt Ikea-innredning i 2024. Innredningen har lyse profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Både fint og praktisk med nydelige fliser i benkeryggen og belysning under de takhøye overskapene.



Soverom 1 i utleieleiligheten.



Soverommet har pent laminatgulv og glatte malte overflater kombinert med to tapetserte vegger.



På soverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i flere garderober.



Soverom 2 i utleieleiligheten.



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



Baderommet i utleieleiligheten har våtromsbelegg på gulv, vinylbelegg fra ca. 2007 på veggene, stråleovn og mekanisk avtrekk.



Baderommet ble oppgradert med nytt dusjkabinett i 2024 og nytt gulvstående toalett i 2026. På baderommet er det også plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boligfelt på Vestad. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk, samt ca. 3,4 km til Elverum sentrum.

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



Simlevegen 46 , 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 739

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1955

Referansenummer: QM1746

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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.

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Taket ble spylt i 2025.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2005

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015/2016 med to strøk.
Flyttet vindu i forbindelse med modernisering av bad. Påsatt del med ny kledning og vindsperre.

Valmtakkkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.
Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang til krypkjeller.
Bordet undertak.

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1980 og 1981.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1984.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Hoveddel:
Malt ytterdør med glassfelt.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.
Tilbygget del:
Teak ytterdør med glassfelt fra 1984.
Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1984.
Ytterdør med adkomst til krypkjeller.

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.
Eier opplyser: Terrassen ble rettet opp og forsterket med dragere og betongpilarer. Utført i 2025 av egeninnsats.
Fundamentert på lettklinkerblokker og støpte pilarer direkte på terreng.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Nye terrassebord og rekkverk i ca.2015

Areal på ca. 36 m².
Liten terrasse ved inngang til hoveddel.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 4m²
Liten terrasse ved inngang til tilbygget del.
Fundamentert på støpte pilarer.
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.
Ca.areal: 1m²

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.
Montert i 2025 av egeninnsats.
Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.
Utvendig trappehals med murte vegger og trinn av treverk.
Tretrapp med adkomst til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Utført standard hevinger med nye gulvflater i stue/kjøkkendel i 2015/2016.
Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, malt tapet, malt strietapet, malte plater og walls to paint.
Malt div.overflater.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Utført enkelte standard hevinger med MDF-veggplater i 2015/2016.
Utført standard hevinger på 3 soverom i 2018 og 2022.
Eier opplyser: Overflater i stue og kjøkken i tilbygget del ble overflatebehandlet med sperregrund. Utført i 2024 av egeninnsats.
Montert walls to paint plater i stue og kjøkken i tilbygget del. Utført i 2024 av egeninnsats.
Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel.

Støpt gulv i kjeller.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Elementpipe med ett løp. Sotluke i krypkjeller.
Kombiovn i stue i tilbygget del. Parafinfyling er frakoblet. Dagtank er fjernet.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Eier opplyser: Vanninnsig i kjeller i 2018. Forsikrings sak.

Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.
Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025.
El.arbeider og våtromsbelegg utført av firma.
Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Vindu er fuktbeskyttet med våtromsmaling i 2026.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og vindu.
Himling med folierte takessplater.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
1:100 fall i dusjsone.
Ca. 5,5 cm fall fra topp vannnett sjikt ved dørterskel til overkant slukrist.
Plastsluk.
Synlig våtromsbelegg under klemring.
Bad med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, skuffer og toalett.
Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre vaskerom i hoveddel. Ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt. Oppkant mot døråpning på 1,5 cm.
Overflater med malt strietapet.
Katteluke i vegg.
Himling med malte plater.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt midt på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad/vaskerom.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.
Gulvflater med våtromsbelegg ifra tilbyggingsåret.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Montert stråleovn.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser:
Montert toalett i 2026. Utført av: egeninnsats.
Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.
Montert ettgrep blandebatteri i 2025.
Mekanisk avtrekk.
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](#)

Tilbygget del:
Montert brukt IKEA innredning i 2024.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, vinyltapet i benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og ettgrep blandebatteri.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.
Hoveddel:
Maxbo innredning ifra ca.2015/2016
Deler av kjøkken fra 2024. Type: Norema. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller:
Gulvflater med laminatgulv
Overflater med malte MDF-veggplater.
Himling med panel.
Toalettrom med håndvask, underskap og toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Skiftet hovedkran til tilbygget del i 2024.
Vannledninger av kobber.
Utekran.
Avløpsledninger av PVC.
Kloakk luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Nyere varmepumper luft-luft.
Varmekabler i de fleste gulv i kjeller.
Varmekabler i baderomsgulv i hoveddel.
Stråleovn montert på bad i tilbygget del.

Varmtvannsbereder plassert på kjellerrom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Ikke fast tilkoblet.
Ikke etablert sluk i gulv.
Eldre varmtvannsbereder plassert i krypkjeller, 150 liter fra 1984.

Brannslukningsapparat fra 2021.
Montert seriekoblet røykvarsler.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i tilbygget del.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med breelavsetning.
Synlig fuksikring med grunnmursplast. Festet i topplst.
Større deler av utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.
Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Del med ny drenering og fuksikring. Etablert i 2018.
Tilbygget del:
Byggegrup uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Overvannsrør for takrennenedløp.

Boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Tilbygget del:
Krypkjeller med murt ringmur.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapper
Terrasser.
Rømningsvei.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

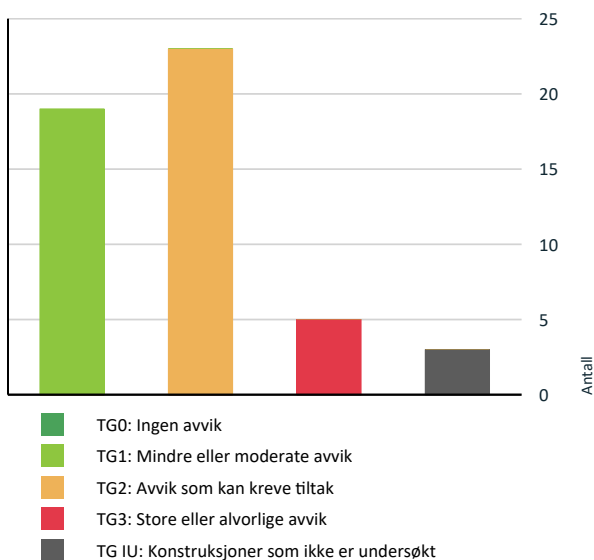
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

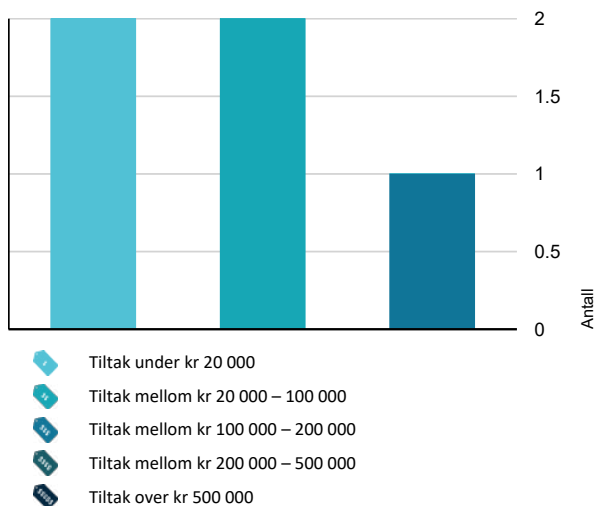
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Tilstandsrapporten gjelder kun boligen med leilighetsdel.
Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje (tilbygget del) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (tilbygget del) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (tilbygget del) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > 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 avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Mot nordøst. Kilde: eiendomsverdi.no
2025	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. El-arbeider og våtromsbelegg utført av firma. Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekktet med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Taket ble spylt i 2025.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Det ble lagt ny pappshingel på eksisterende shingel i ca.2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Hentet fra tidligere tilstandsrapport.
Enkelte løse lepper på takteking.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det bør gjennomføres utbedring av løse lepper på taktekingen for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av taket.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak, bør tilstanden følges opp jevnlig.

TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Metalltakrenner og nedløp.
Takstige.
Større deler av utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.
Kun synlige beslag og takrenner er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2015/2016 med to strøk.
Flyttet vindu i forbindelse med modernisering av bad. Påsatt del med ny kledning og vindsperre.

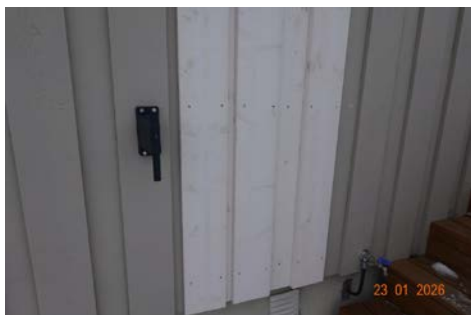
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.
Det er påvist råteskade nederst i panel på hushjørne ved garasje.
Dels manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom panel og vannbrett for å hindre fuktopptrekk og forvitring.
Råteskadet panel nederst på hushjørnet ved garasjen må skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteangrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakkonstruksjon.
Fabrikkerte w-takstoler.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i tilbygget del, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Delvis overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet med tresøyle.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til tilbygget del.
Understøttet med tresøyle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

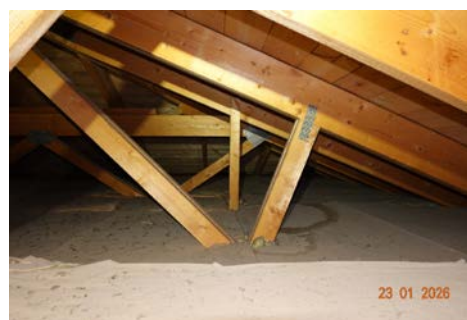
Det er påvist fuktskjolder på isolasjon.
Synlige spiker i undertak.
Isolasjon ligger noe uryddig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene på isolasjonen.

Synlige spiker i undertaket bør kontrolleres for å sikre at det ikke er fare for lekkasjer eller svekkelse av undertaket.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Overbygget takkonstruksjon over inngang til krypkjeller.
Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rim/fuktighet i undertak. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til rim og fuktighet i undertaket, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller utbedre eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råteskader, muggdannelse og forringelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kjellervinduer med 2 lags isolerglass fra 1980 og 1981.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1984.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1980, 1981 og 1983.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av vindu på to soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør justeres.

TG 1 Dører

Hoveddel:

Malt ytterdør med glassfelt.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 2006.

Tilbygget del:

Teak ytterdør med glassfelt fra 1984.

Skyvedør med 2 lags isolerglass fra 1984.

TG 3 Dører - 2

Ytterdør med adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

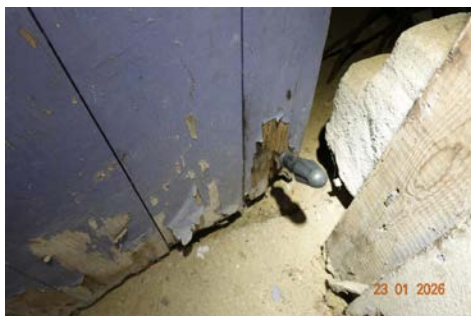
Det er påvist råteskade i ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue og terreng.

Eier opplyser: Terrassen ble rettet opp og forsterket med dragere og betongpilarer. Utført i 2025 av egeninnsats.

Fundamentert på lettklinkerblokker og støpte pilarer direkte på terreng. Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Nye terrassebord og rekkverk i ca.2015

Areal på ca. 36 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Liten terrasse ved inngang til hoveddel.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord og rekkverk.

Areal på ca. 4m²

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Liten terrasse ved inngang til tilbygget del.

Fundamentert på støpte pilarer.

Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Ca. areal: 1m²

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med rekkverk av treverk.

Montert i 2025 av egeninnsats.

Utvendig tretrapp ved inngang. Utført med malt rekkverk.

Utvendig trappehals med murte vegger og trinn av treverk.

Tretrapp med adkomst til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler håndløper på vegg ved trapp til hovedinngang.

Det er påvist råteskade i trapp til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg ved trapp til hovedinngang for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Råteskade i trapp til krypkjeller bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskaade ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Utført standard hevinger med nye gulvflater i stue/kjøkkendel i 2015/2016.

Overflater med malt panel, malte MDF-veggplater, malt tapet, malt strietapet, malte plater og walls to paint.

Malt div. overflater.

Hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Utført enkelte standard hevinger med MDF-veggplater i 2015/2016.

Utført standard hevinger på 3 soverom i 2018 og 2022.

Eier opplyser: Overflater i stue og kjøkken i tilbygget del ble overflatebehandlet med sperregrund. Utført i 2024 av egeninnsats.

Montert walls to paint plater i stue og kjøkken i tilbygget del. Utført i 2024 av egeninnsats.

Himlinger med folierte takessplater, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist glipper i overgang taklist/himling på ett soverom i tilbygget del.

Enkelte glipper i laminatskjøter i stue i 1. etasje (hoveddel).

Det er påvist hakk i laminatgulv ved skjøt i laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper i overgang mellom taklist og himling bør utbedres for å sikre et estetisk tilfredsstillende resultat.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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 ca. 2 cm i stue i tilbygget del.

Ved fuktmåling i etasjeskille over krypkjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

Hull i gulv i kjellerrom.

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.



! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, eller benyttes godkjente brannhemmende tiltak, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Elementpipe med ett løp. Sotluke i krypkjeller.
Kombiovn i stue i tilbygget del. Parafinfyring er frakoblet. Dagtank er fjernet.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.
Eier opplyser: Vanninnsig i kjeller i 2018. Forsikringssak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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 krystalliserende saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg.

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 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygget del.
Murt ringmur av lettklinkerblokker rundt krypkjeller.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å hindre oppstigning av fukt fra grunnen.

Manglende fuktsperre øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig innemiljø, samt kan tiltrekke skadedyr.



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp til kjeller. Utført med rekkverk av treverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2025. El.arbeider og våtromsbelegg utført av firma. Oppbygging av gulv og overflater er utført som egeninnsats. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Vindu er fuktbeskyttet med våtromsmaling i 2026.

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

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene og vindu.

Himling med folierte takesplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.

1:100 fall i dusjsone.

Ca. 5,5 cm fall fra topp vannnett sjikt ved dørterskel til overkant slukrist.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig våtromsbelegg under klemring.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, dusjkabinett, ettgrens blandebatteri, skuffer og toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

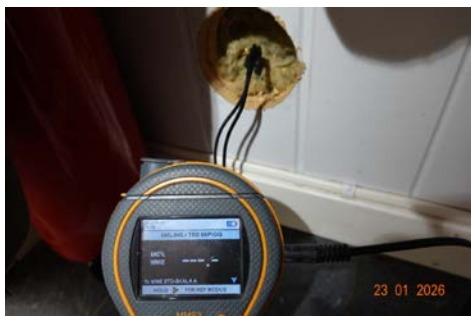
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom. Ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt. Oppkant mot døråpning på 1,5 cm.
Overflater med malt strietapet.
Katteluke i vegg.
Himling med malte plater.
Vaskerom med skyllekar, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

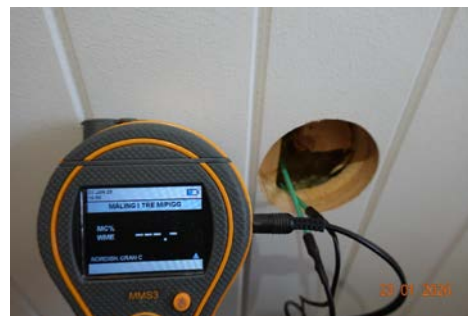
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

Generell

Eldre bad/vaskerom.
Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg fra ca.2007
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på vindu.
Montasjemerker i våtsonen.
Glippe i mellom gerikt/overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må fuktbeskyttes for å lukke avviket.
Montasjemerker bør tettes med silikon.

1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg ifra tilbyggingsåret.
Ca. 15 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene og eventuelt oppgradere gulvbelegget for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Eldre gulvbelegg kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår sprekker eller forvitring, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Videre bruk bør følges opp med jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle skader tidlig.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, dusjkabinett, ettgreps blande batteri, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser:

Montert toalett i 2026. Utført av: egeninnsats.

Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.

Montert ettgreps blande batteri i 2025.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

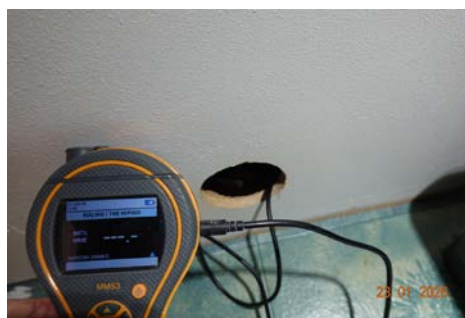
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hoveddel:

Maxbo innredning ifra ca.2015/2016

Deler av kjøkken fra 2024. Type: Norema. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blande batteri og rustfri kum.

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. Noe fuktsvelling i plate over kum.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1.ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Tilbygget del:

Montert brukt IKEA innredning i 2024.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, vinyltapet i benkerygg, skuffer, to rustfrie kummer og ettgreps blande batteri.

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.

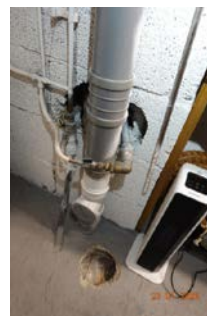
Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE (TILBYGGET DEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC.

Kloakk luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller:

Gulvflater med laminatgulv

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himling med panel.

Toalettrom med håndvask, underskap og toalett.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Skiftet hovedkran til tilbygget del i 2024.

Vannledninger av kobber.

Utekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med 2 stk varmepumper luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Nyere varmepumper luft-luft.

Varmekabler i de fleste gulv i kjeller.

Varmekabler i baderomsgulv i hoveddel.

Stråleovn montert på bad i tilbygget del.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på kjellerrom i kjeller, 200 liter fra 2004.
Ikke fast tilkoblet.
Ikke etablert sluk i gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert i krypkjeller, 150 liter fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Brannslukningsapparat fra 2021.
Montert seriekoblet røykvarsler.

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.

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i bod i tilbygget del.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeidsbeskrivelse:
Montering av Futurehome strømkontroll. Montert termostatt på toalett kjeller. Relé for vvb montert i eksisterende koblingsboks med lokk over. App er satt opp og gjennomgått med kunde. Fremlagt samsvarserklæring fra 2024.
Arbeidsbeskrivelse:
Bad.
Fremlagt samsvarserklæring fra 2025.
Ikke fremlagt samsvarserklæring på montering av automatsikringer fra 2024. Utført av: firma.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med breelavsetning.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktisikring med grunnmursplast. Festet i topplist.
Drenering og fuktisikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Større deler av utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av snø.
Hentet fra tidligere tilstandsrapport:
Del med ny drenering og fuktisikring. Etablert i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjelder del med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenering bør følges opp og vurderes for utskifting, da overskredet levetid gir økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

! TG II Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget del:

Byggegrøp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Overvannsrør for takrennedløp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Tilbygget del:

Krypkjeller med murt ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG II Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Påse at takrennevann og kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra huset.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



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



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.

Vurdering av radonsikring/radonforhold.

Innvendige trapper

Terrasser.

Brannceller

Rømningsvei

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Soverom og kjellerstue i kjeller har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

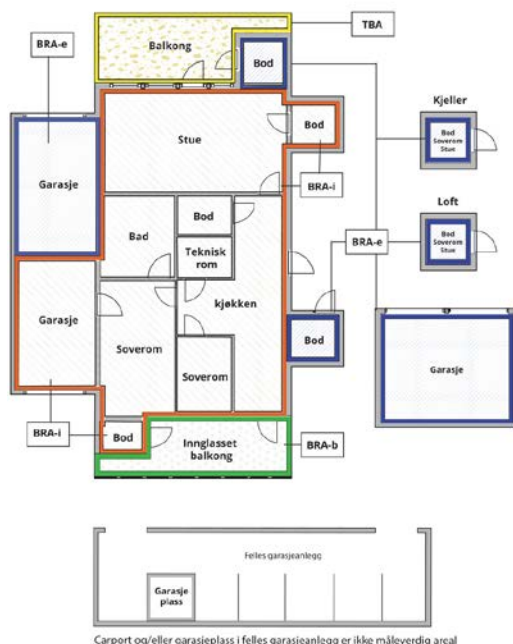
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller		1		1		77	78
Kjeller	90			90			90
1.etasje	99			99	40		99
1.etasje (tilbygget del)	78			78	1		78
SUM	267	1			41	77	345
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Utvendig trappehals	
Kjeller	Gang, kjellerstue, toalettrom, bod, soverom, kjellerrom		
1.etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, vaskerom		
1.etasje (tilbygget del)	Vindfang, gang, bad, soverom, bod, soverom 2, kjøkken, stue/spisestue		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Overbygget takkonstruksjon uten målverdig areal. Ca. areal: 11m².

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Lillian Aune	Kunde
	Hans Petter Ytterstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	739		0	1009.1 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Simlevegen 46

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Lillian Aune

1/2 Hjemmelshaver: Hans Petter Ytterstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Ca. 3,4 km til Elverum sentrum.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med nyere gjerde. Utført av: egeninnsats.
Tomten var dekket med snø under befaring.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1982

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Oppført i bindingsverk, delvis isolert med mineralull.

Fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Vindu med ettlags glass.

Strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Valmtakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Metalltakrenner og nedløp.

Avvik:

Det er påvist svertesopp i undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon:

Jordgulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkkonstruksjon.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er ikke besiktiget på grunn av snø.

Yttervegg kledd med stående panel.

Metalltakrenner og nedløp.

Ikke etablert undertak.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Overbygget takkonstruksjon. Bygget på starten av 2000 tallet. Kilde: tidligere tilstandsrapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

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 funksjonssprøving 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

Lillian Aune

Hans Petter Ytterstad

Boligen

Simlevegen 46

2406 Elverum

3420-13/739/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?: 2025

Firmanavn: Elverum Farvehandel

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vinylbelegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Minel

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid og varme i gulv.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater, takess, lister, flyttet vindu, gulvstøp, nytt undergulv med fuktbestandige sponplater, masterboard og nytt sluk. Montering av dusjkabinett, baderomsinnredning og nytt toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett i kjelleren.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett i leilighet.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalett i leilighet.

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

♦ Ja

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

Nytt vinylbelegg.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vindu i forbindelse med oppgradering av bad, ny ytterkledning og vindsperre ved flytting av vindu.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Avstigning av terrasse da denne manglet tilstrekkelig med understøtte. Monterte ekstra betong pilarer der dette manglet og nye bæredragere. Samt rettet opp skjevhet og skrudd fast terrassebord med ytterligere 300 skruer som manglet. Og etablerte inspeksjonsluke.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp ved inngangsparti.

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?

♦ Ja

Stort tredelt vindu i stue har to grå felt i øvre del, men ingen synlige hull eller skade. Ikke kondens eller fukt.

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

♦ 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?

♦ Ja

Terrassen hadde ikke tilstrekkelig bæring mtp avstander mellom bærepunkt, dette førte til en skjevhet i terrassen mot utleiedel på 10cm.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Avstigning av terrasse da denne manglet tilstrekkelig med understøtte. Monterte ekstra betong pilarer der dette manglet og nye bæredragere. Samt rettet opp skjevhet og skrudd fast terrassebord med ytterligere 300 skruer som manglet. Og etablerte inspeksjonsluke.

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**

Vannlekkasje i kjelleren hos tidligere eier.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Fagflis Elverum AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av hovedvannkran til leilighet. Montert dusjkabinett og vannkran vask kjøkken i leilighet. Montert toalett i kjeller hoveddel.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett, toalett og vannkran vask på bad.

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, baderomsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2024

Firmanavn: Elkai

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt sikringsskap i hoveddel og i leilighet. Lagt opp strøm til varmepumper i hoveddel og i leilighet. Strøm i stue og kjøkken i leilighet og hoveddel.

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?

♦ Ja

Leilighet på ca 80m² med to soverom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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?

♦ Ja

Tilstandsrapport 2023 utført for tidligere eier.

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Installatør via Megaflis Lillehammer.

Beskrivelse av arbeidet: Det er installert nye varmepumper i hoveddel og leilighet.

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?

♦ Nei

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.

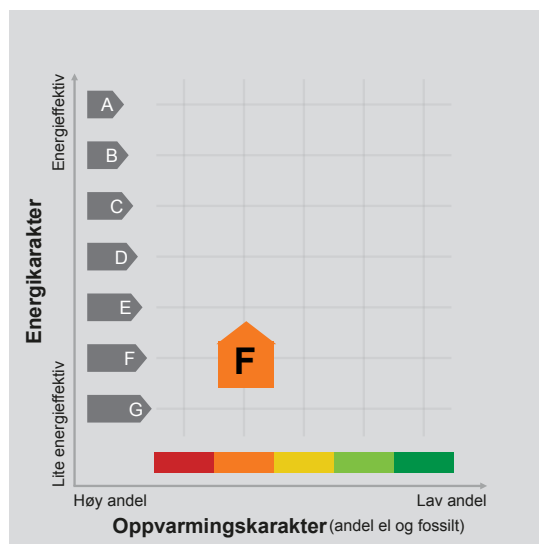
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Simlevegen 46
Postnummer	2406
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	739
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153947759
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8841be1a-667e-43f0-829c-5719ef329262
Dato	11.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Simlevegen 46 - Nabolaget Grindalsmoen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Simlevegen Linje B62, 819	3 min 0.2 km
Elverum stasjon Linje R60	4 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 248 elever, 17 klasser	15 min 1.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	8 min 3.5 km
Terningen Arena	22 min
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Grindalsmoen Elver...13 min
Elverum, Norway - Grindalsmoen 13 min

«Dette er et unikt nabolag som er utrolig rolig og velholdte eiendommer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

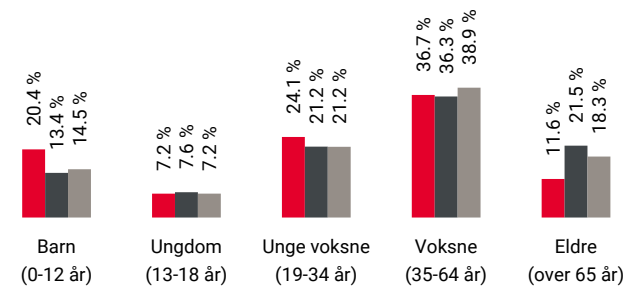
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindalsmoen	1 046	405
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1.2 km
Terningen barnehage (1-5 år) 128 barn	17 min 1.5 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Extra Grindalsmoen	14 min
Kiwi Grindalsmoen PostNord	11 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



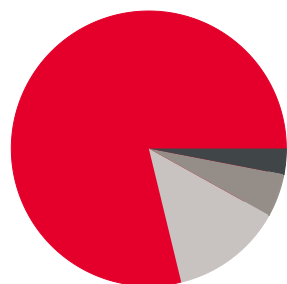
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Simle/Moskusvegen ball-løkke	4 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Bakkevn. ball-plass	14 min	
	Ballspill	1.3 km	
	Family Sports Club Terningen Arena	22 min	
	Sprek365 Elverum	6 min	

Boligmasse



78% enebolig
3% rekkehus
5% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

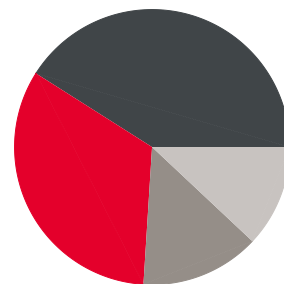
6 min



Apotek 1 Elverum

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



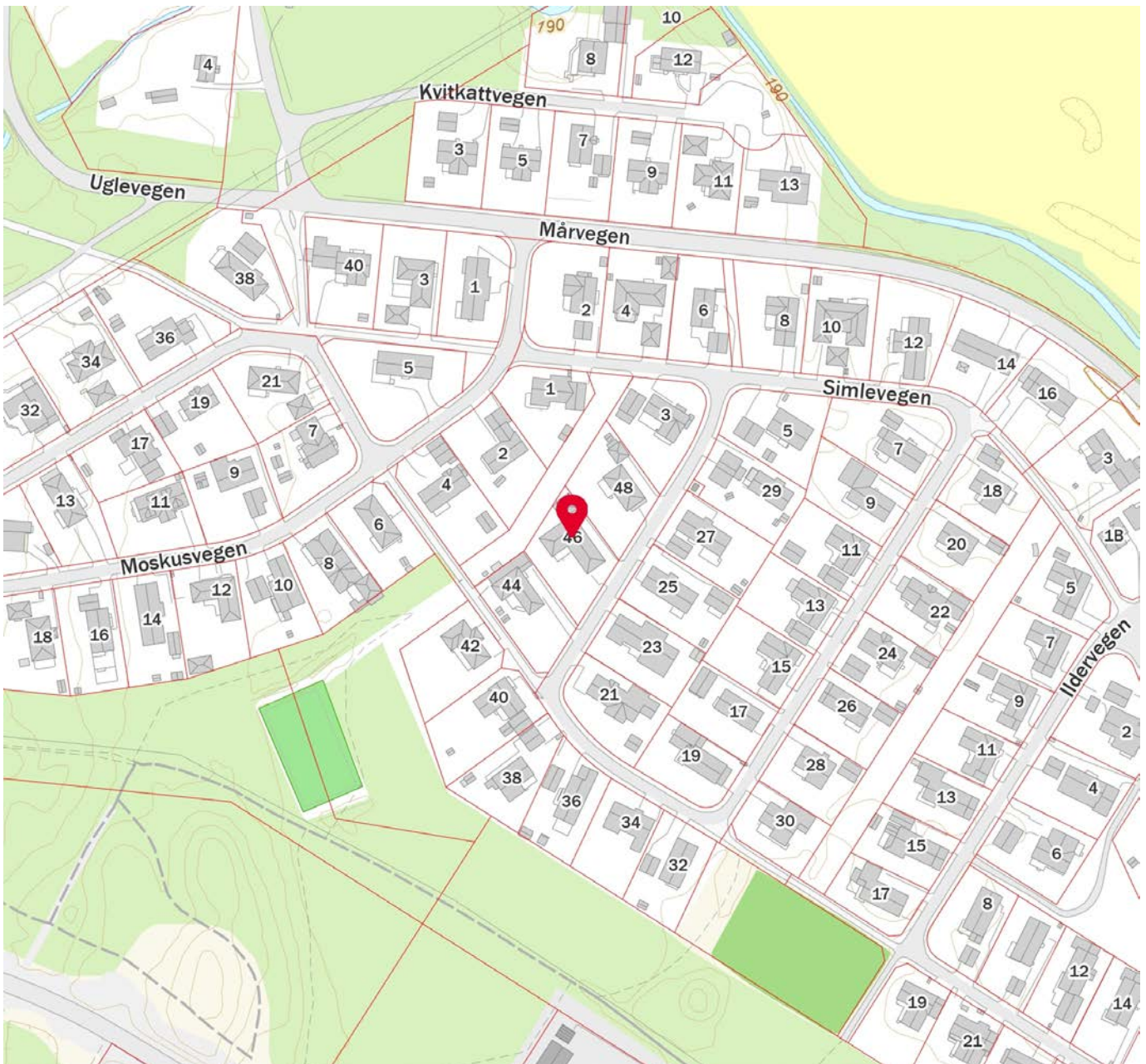
0%

45%

Grindalsmoen
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Simlevegen 46
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre