



aktiv.

Vestsivegen 223, 2406 ELVERUM

Idyllisk og solrik eiendom med usjenert beliggenhet rett ved Glomma! Innholdsrik enebolig, garasje på 67m² og lysthus.



Eiendomsmegler/Daglig leder

Espen Strøm

Mobil 415 60 500

E-post espen.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Henny Skaret
Knut Ole Wollum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 206/298 kvm
Tomtstr.: 2485.2 m²
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 312
Oppdragsnr.: 1211250236

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vestsivegen 223!

Eiendommen "Glomheim" er bebygd med en enebolig fra 1955 som ble tilbygget i 1999, en garasje fra 1999 og et lysthus fra ca. 2016. Solrik beliggenhet med terrasse mot sydvest, samt usjenert og fin hage med et koselig lysthus. Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan. Utført flere oppgraderinger i 1999, men boligen har behov for noe modernisering. Stor garasje på 67m² som består av garasjerom, vedbod og 2 lagerboder.

Boligen ligger idyllisk til i landlige og familievennlige omgivelser på vestsiden av Elverum, med nærhet til vakre Glomma. Her får du kort vei til både bade- og fiskemuligheter ved Glomma og Terningåa. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skoler i alle alderstrinn, samt ca. 3 km til Elverum sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæringsskjema	79
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 75 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 96 m²

Beskrivelse: Gang/trapperom, gang, 3 soverom, baderom, vaskerom, lagerrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 110 m²

Beskrivelse: Entré, gang, kjøkken, spisestue/stue, soverom og baderom.

BRA-b: 17 m²

Beskrivelse: Sommerstue.

TBA: 29 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Garasje

BRA-e: 67 m²

Beskrivelse: Garasjerom, vedbod og 2 lagerboder.

Lysthus

BRA-e: 8 m²

Beskrivelse: Lysthus (ca. areal).

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. 2 485,2m². Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Delvis innhegnet med gjerde. Gruset innkjøring og parkering. Svakt hellende tomt ved huset. Nedre del av tomt med skrånende terreng. Delvis naturtomt.

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

Boligen ligger idyllisk til i landlige og familievennlige omgivelser på vestsiden av Elverum, med nærhet til vakre Glomma. Her får du kort vei til både bade- og fiskemuligheter ved Glomma og Terningåa - perfekt for naturopplevelser og aktiviteter for hele familien.

Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skoler i alle alderstrinn, samt Høgskolen Innlandet og Terningmoen, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Elverum sentrum tilbyr alt du trenger til dagliglivet og ligger ca. 3 km fra eiendommen. Utforsk byens to kjøpesentre, ta en rolig spasertur langs Storgata eller langs elvebredden, og nyt et måltid på en av de mange hyggelige spisestedene. For kulturinteresserte finnes både Skogmuseet og Glomdalsmuseet, hvor sistnevnte ligger bare et steinkast unna boligen. Her kan du rusle mellom museenes uteområder - også etter stengetid.

Byen har et aktivt lokalmiljø med årlige arrangementer som Grundsetmart'n i mars, hvor byen fylles med tivoli, boder og underholdning for alle aldre. Om sommeren kan du oppleve Elverumsdagene, jakt- og fiskedagene, Landsskytterstevnet og Festspillene - noe som gir en rik og variert kulturkalender.

For den sportsinteresserte finnes et bredt spekter av aktiviteter gjennom lokale lag og foreninger innen blant annet fotball, håndball, ski, svømming, turn og klatring. Starmoen fritidspark, ca. 8 km øst for sentrum, byr på spennende aktiviteter som seilflyvning på rikssenteret, en 18-hulls golfbane, go-kart, motorsenter og travbane.

Er du glad i vintersport eller sykling, ligger Norges største alpinanlegg, Trysilfjellet, bare en kort kjøretur unna. Her finner du vinterens alpint og sommersesongens sykkelstier, i tillegg til sommer-skiskole og mye mer.

Barnehage/Skole/Fritid

Terningen barnehage (1-5 år) - ca. 3,6 km

Espira Nordmo barnehage (1-5 år) - ca. 3,8 km

Hagen barnehage (0-5 år) - ca. 5,6 km

Vestad skole (1-7 kl.) - ca. 3,6 km

Frydenlund skole (1-7 kl.) - ca. 4 km

Ydalir skole (1-7 kl.) - ca. 4,9 km

Lillemoen skole (1-7 kl.) - ca. 6,7 km

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 3,8 km

Elverum videregående skole - ca. 3,5 km

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1955.

Byggegrunn antatt med breelavsetning. Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i topplatt. Ukjent alder. Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Tilbygget del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker. Del med entré: Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Privat. Føres ut i 3 kummer. Ukjent alder. Nedgravd oljetank. Type: Glassfiber. Ukjent alder. Tilknyttet kombiovn i

stue. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter. bør være noe fall fra grunnmur.

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny takteking ble lagt i 1999. Helbeslått pipetopp. Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Feieplattform. Takstige. Isbordbeslag. Beslag i gradrenner. Vannbrettbeslag på vinduer. Eldre del: Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull. Ukjent når etterisolering/kledningsskifte ble utført. Utbygget med karnapp på kjøkken. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 med ett strøk. Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Utbygget med karnapp i stue. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Eldre del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Lufting ved raft og lufteluke i gavlvegg. Himling isolert med flis. Delvis tilleggisolert med mineralull på loft. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Loft/takkonstruksjon over tilbygget del er ikke besiktiget. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet malte stolper. Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Kjellervinduer, 1+1 glass. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 1996 og 1999. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør med glassfelt. Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst ifra kjeller. Terrassedør med 2 lags isolerglass. To terrassedører med adkomst til sommerstue. Sommerstue: Området under terrassebord er ikke besiktiget. Fundamentert på støpte pilarer. Gulvflater med terrassebord. Overflater med malt panel. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Himling med malt panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Vinduer med ettlags glass. Lys og strøm. To terrassedører med isolerglass. Adkomst til veranda ifra stue. Fundamentert på støpte pilarer. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk. Areal på ca. 19 m². Terrasseplatting ved inngang: Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Ca. areal: 9 m². Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda. Utvendig tretrapp ved inngang. Utvendig tretrapp med adkomst til kjeller.

Garasje - Byggeår: 1999.

Innvendig: Gulvflater med heller og støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker. Sluk i gulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Delvis kledd med panel. Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak. Montert leddport med motorstyring. Vinduer med 2 lags isolerglass. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys og strøm.

Utvendig: Belagt med heller ved inngang. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Taket besiktiget ifra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon over inngang til bodrom. Understøttet med tresøyle. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Isbordbeslag. Vannbrettbeslag. Lys og

strøm. Malt ytterdør med glassfelt ifra 1982.

Avvik: Påvist riss/sprekker/avskalinger i gulv. Solslitt panel, behov for vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lysthus - Byggeår: ca. 2016.

Gulvflater med tregulv. Yttervegger av laftepanel. Pyramidetakkonstruksjon. Takflatene er dekket med pappshingel. Taket er besiktiget ifra bakkeplan. To-fløyet ytterdør med ettlags glass. Vindu med ettlags glass. Lys og strøm.

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i innvendig hjørne. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Mangler takrenner og nedløp. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 20.08.2025, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist enkelte fuktskjolder i undertak. Antatt etter tidligere kondensproblematikk.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* 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. 20 mm på soverom i kjeller.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Observert svartpapp på mur, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon, og kan forårsake fuktproblemer/ skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef. Påvist saltutslag på kjelleryttervegg, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet

liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

* Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Overflater er eldre enn normal levetid. Ujevne flisfuger. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i platene.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

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

* Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Behov for justering av skapdører.

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

* Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Malingsavflassing på takplatene. Noe rust på takplatene.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Solslitt panel, behov for vedlikehold. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

* Innvendig > Overflater: Slitt gulv på kjøkken. Knirk i gulv i gang og spisestue. Mangler del med fugemasse i flisfuger.

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

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er påvist rust på stoppekran.

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Ikke tillatt å bruke parafin til oppvarming i eneboliger.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tomteforhold > Drenering: Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i lagerrom.

* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling: Overflater med fliser er antatt eldre enn normal levetid. Dør er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene. Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis. Ujevne fuger og bulning i fliser. Dårlig festet fliser. Ikke fuktsikre overflater i våtsonen over servant. Det er påvist sprekk i flis.

* Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Manglende fugemasse i flisfuger rundt sluk. Trapping i flis og ujevne fuger. Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Ujevne flisfuger og trapping i flis. Ufagmessig lagt flis.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rustskader i sluk. Rust i sluk.

* Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist andre avvik: Avskaling og krakkeleringer i servant.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

* Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Gjelder trapp til kjeller og veranda. Det er påvist råteskade i bjelke under trapp ved veranda.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

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

Beskrivelse: Er lagt fliser på bad i kjelleren og på vaskerom i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet rør mellom kloakk kum og ut til første synke kum.

Arbeid utført av: Hagen Rørlegger og Varmeservice AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært rå utslag i en bod i kjelleren, men dette har vært før vi flyttet inn og ikke vært rått etter dette. Dette har nok skyltes overvann for mange år siden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dette er lengesiden så vi finner ingen dokumentasjon på dette.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei.

15.2. Er tanken plombert?

Svar: Ja.

Tilleggs kommentar:

Knut Ole Wollum (avdøde) eier halve eiendommen (1/2). Den andre halvparten står avdødes samboer Henny Skaret. Dødsboet etter Knut Ole Wollum er under offentlig skifte.

Innhold

Eiendommen "Glomheim" er bebygd med en enebolig fra 1955 som ble tilbygget i 1999, en garasje fra 1999 og et lysthus fra ca. 2016.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue med utgang til terrasse og sommerstue, soverom og badrom.

Kjeller: Gang/trapperom, gang, badrom, vaskerom, kjellerstue, 2 rom innredet som soverom (ikke godkjente) og diverse boder.

Stor garasje på 67m² som består av garasjerom, vedbod og 2 lagerboder.

Eiendommen er også bebygd med et lysthus på ca. 8m².

Standard

Enebolig - Byggeår: 1955.

Tilbygget med stue/spisestue mot sørøst i 1999. Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner. Vedlikehold er greit ivarettatt.

Garasje - Byggeår: 1999.

Standard fra byggeåret. Standard fra byggeåret.

Lysthus - Byggeår: ca. 2016.

Standard fra byggeåret. Standard fra byggeåret.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Feiing ble utført siste gang den 16.06.2022. Tilsyn ble sist gang utført den 14.03.2014, uten pålegg om utbedringer. Merknader: Besøk for tilsyn i 2023, ikke utført. 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 varmepumper, ved og elektrisitet. Montert 2 stk luft-til-luft varmepumper fra 2019 og 2008. Vedfyring med peisinnssats i stue og kombiovn parafin. Utført piperehabilitering i ca. 2005. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme. Varmekabler i gang, bad og ett soverom i kjeller, samt i entré i 1. etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det på eiendommen er nedgrav oljetank av type glassfiber. Eier opplyser om at tanken er plombert. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 23 437,38,- i 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 627,50,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 271,2 kubikk): Kr. 5 535,88,-
- * Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 3 824,-
- * Slamtømming hvert 2. år: Kr. 1 569,-
- * Kartlegging og tilsyn private avløpsanlegg: Kr. 305,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 536,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 040,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 123 416,- per 31.12.2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 493 662,- per 31.12.2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 312 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen, tegninger datert 1954, samt tegninger fra 1998 ifbm. tilbygg. Baderommet i 1. etasje er i tegningene definert som soverom. Baderom og vaskerom i kjelleren er godkjent som bad og vaskerom, men de øvrige rommene i kjelleren er definert som boder/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på sommerstuen som i tegningene er beskrevet som terrasse, men som i dag er bygget inn som en sommerstue. Det antas at tiltaket ikke er byggesøkt/godkjent.

Det er også mottatt byggetegninger av garasjen som er godkjent av kommunen i 1999.

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 vannforsyning via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Privat avløp føres ut i 3 kummer. Lagt nytt avløpsrør i fra hus til kum i 2023.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid.

For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Fv. 210 (505) Skefstadfossen-Glomdalsmusset" fra 2020, hvor 200m² av eiendommen er regulert til boligbebyggelse og 20m² til annen veggrunn - grøntareal.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 836m²) og nåværende grønnstruktur (649m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for støy (H220_), mens 490m² av eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320_1).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

Espen Strøm
Eiendomsmegler/Daglig leder
espen.strom@aktiv.no
Tlf: 415 60 500

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.09.2025



Eiendommen "Glomheim" er bebygd med en enebolig fra 1955 som ble tilbygget i 1999, en garasje fra 1999 og et lysthus fra ca. 2016.



Boligen ligger idyllisk til i landlige og familievennlige omgivelser på vestsiden av Elverum, med nærhet til vakre Glomma. Her får du kort vei til både bade- og fiskemuligheter ved Glomma og Tervingåa.



Solrik beliggenhet med terrasse mot sydvest, samt usjenert og fin hage med et koselig lysthus.



Eneboligen ble tilbygget i 1999 og i den forbindelse ble det lagt ny takteking. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 med ett strøk.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 9m². Her har du også adgang til sommerstuen som har utgang til terrassen i andre enden.



Ditt nye hjem?



Når du entrer boligen kommer du inn i en romslig entré. Praktisk nisje med plass til sko og oppheng av yttertøy, samt ytterligere plass til garderobeskap eller kommoder.



Entréen har mørke fliser på gulv med gulvvarme og panel på veggene malt i en fin gulfarge.



Gang med adkomst til soverom, badrom, kjøkken og spisestue.



Praktisk separat kjøkken med en koselig karnapp og plass til spisebord.



Lys og klassisk kjøkkeninnredning fra 1999 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser i benkeryggen. Rundt platetoppen i hjørnet er det praktisk benkeplate av stein.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehyrnet.



Fra kjøkkenet er det enkel tilgang til spisestuen. I hjørnet av rommet er det en kombiovn.



Det er god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i boligen.



Fra spisestuen kommer du videre inn til en stor og hyggelig stue.



Som et fint midtpunkt i stuen er det en flott murt peis med peisinnsats som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Det er utført piperehabilitering i ca. 2005.



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



Fra stuen har du adgang til en koselig overbygget terrasse på ca. 19m².



Usjenert og solrik beliggenhet mot sydvest!



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



Idyllisk hage som er pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Nedre del av tomten som grenser til Glomma har skrånende terreng og naturtomt.



Koselig lysthus fra ca. 2016 med tregulv, yttervegger av laftepanel, sjarmerende vinduer og to-fløyet ytterdør med glass. Det er montert lys og strøm.



I hagen er det også et koselig rødt fuglehus formet som et stabbur.



Her ligger alt til rette for mye utendørs hygge i rolige, naturskjønne omgivelser.



Både fra terrassen og inngangspartiet er det adkomst til en sommerstue.



Deler av terrassen er i bygget inn til en hyggelig sommerstue. Det gjøres oppmerksom på at sommerstuen fremkommer som en åpen terrasse i byggetegninger og det antas at tiltaket ikke er byggesøkt/godkjent.



Terrassen er delvis overbygget, har impregnerte terrassebord på gulv og bred trapp ned til hagen. Det er montert både utebelysning og stikkontakt.



Stuen har parkett på gulv og panel på veggene.



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



Lyst og fint soverom i 1. etasje med laminat på gulv, gråmalt panel på veggene og et stort vindu som slipper inn fint lys. På soverommet er det plass til dobbeltseng, kontorpult eller kommode, samt god oppbevaringsplass i garderobeskap.



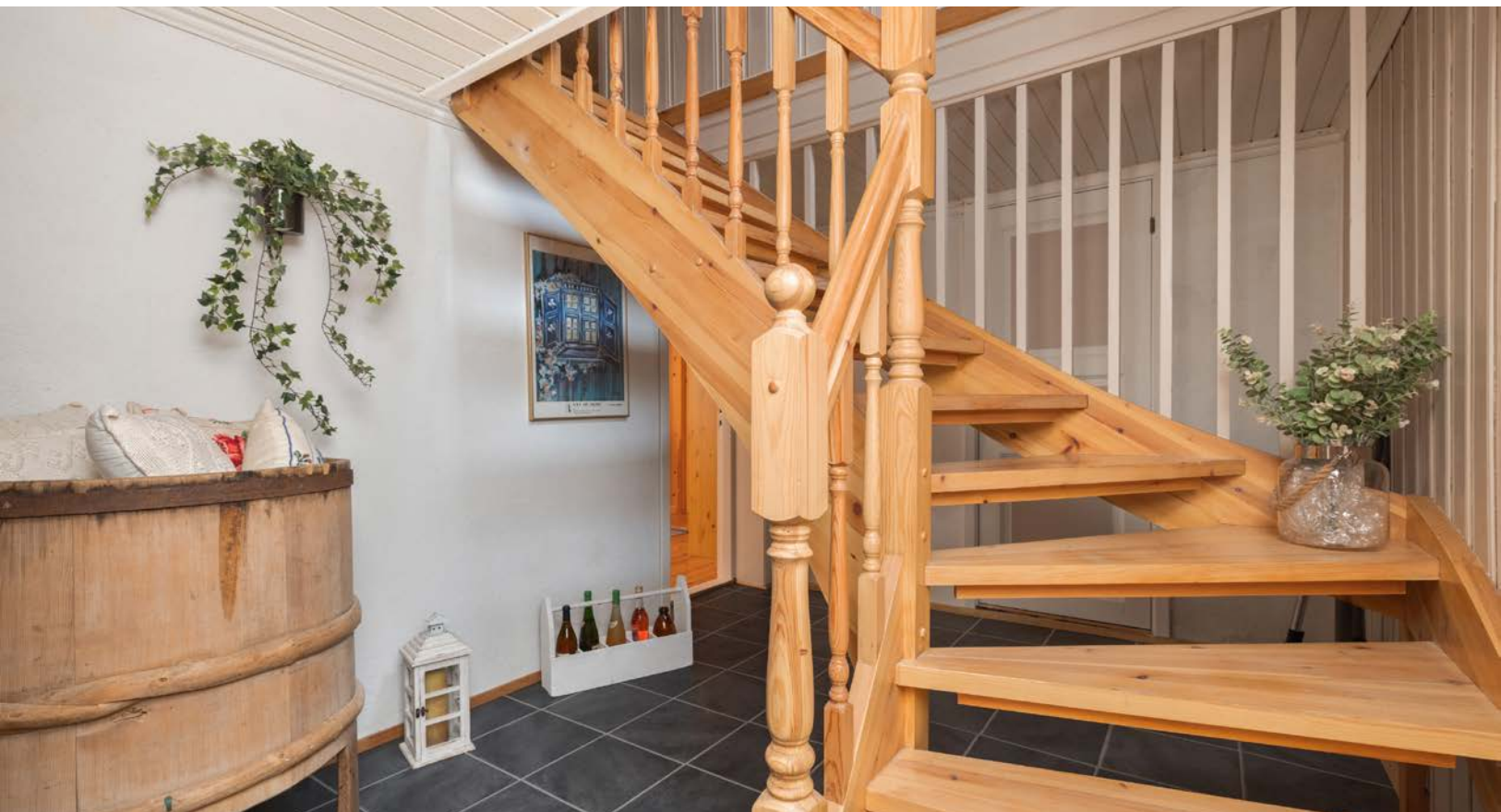
Baderommet er praktisk plassert ved siden av soverommet. Baderommet har våtromsbelegg på gulv, lyse overflater med vinylbelegg og mekanisk avtrekk. Et stort vindu slipper inn naturlig dagslys.



Lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over, samt ekstra høyskap. Baderommet er også utstyrt med dusjkabinett og vegghengt toalett.



Boligen har 2 stk. varmepumper fra 2019 og 2008. Den ene er montert i stuen og den andre i trappen.



Gang/trapperom i kjeller med flislagt gulv og gulvvarme.



Rom innredet som en kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og overflater med trepanel. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som et soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Rom i kjeller innredet som et soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som disp.rom i byggetegningene og er derfor ikke godkjent for varig opphold.



Baderom 2 ligger i kjelleren og er delvis modernisert i 2013/14. Lys innredning med heldekkende servant, speil med belysning og vegghengte skap over. Baderommet er også utstyrt med dujshjørne og gulvstående toalett.



Baderommet har grå fliser på gulv, elektrisk gulvvarme, vegger med hvite fliser kombinert med lysegrå panelplater, samt mekanisk avtrekk.



Boligen har også stort vaskerom med flislagt gulv, våtromsplater på veggene og opplegg for vaskemaskin. Boligen har sentralstøvsuger.



Det er også egen inngang til kjelleren. Her kommer du inn i en flislagt gang med gulvvarme.



Hagen er relativt flat, og pent opparbeidet med plen og variert beplantning som bla. et epletre.



Stor og solrik eiendom på ca. 2 485,2m² som er delvis innhegnet med gjerde. Gruset innkjøring og parkering.



Stor garasje på 67m² som består av garasjerom, vedbod og 2 lagerboder. Garasjen som ble bygget i 1999, har leddport med motorstyring, lys og og strøm.



Boligen ligger idyllisk til i landlige og familievennlige omgivelser på vestsiden av Elverum, med nærhet til vakre Glomma. Her får du kort vei til både bade- og fiskemuligheter ved Glomma og Terningåa - perfekt for naturopplevelser og aktiviteter.



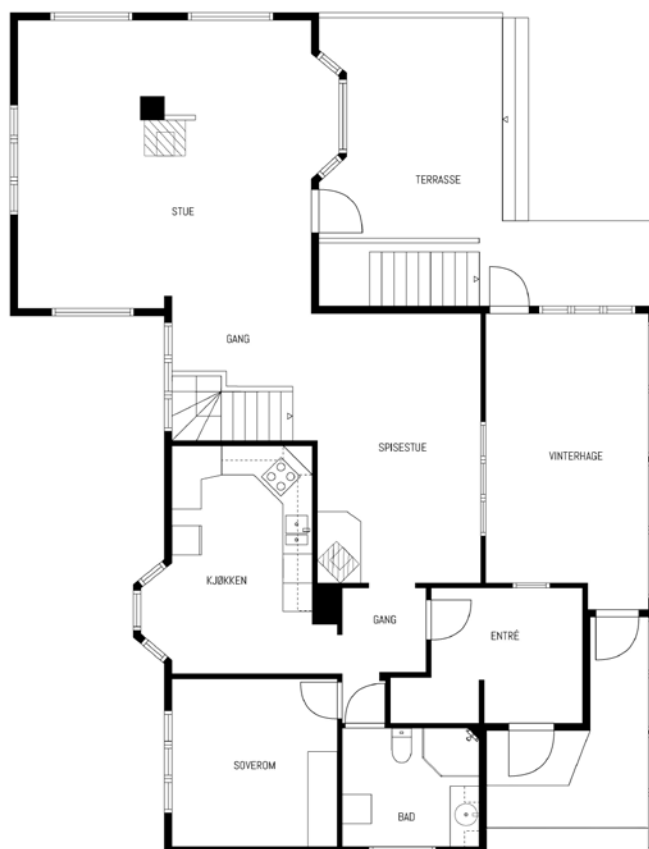
Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skoler i alle alderstrinn, samt Høgskolen Innlandet og Terningmoen, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.



Elverum sentrum tilbyr alt du trenger til dagliglivet og ligger ca. 3 km fra eiendommen. For kulturinteresserte finnes både Skogmuseet og Glomdalsmuseet, hvor sistnevnte ligger bare et steinkast unna boligen.



1. etasje

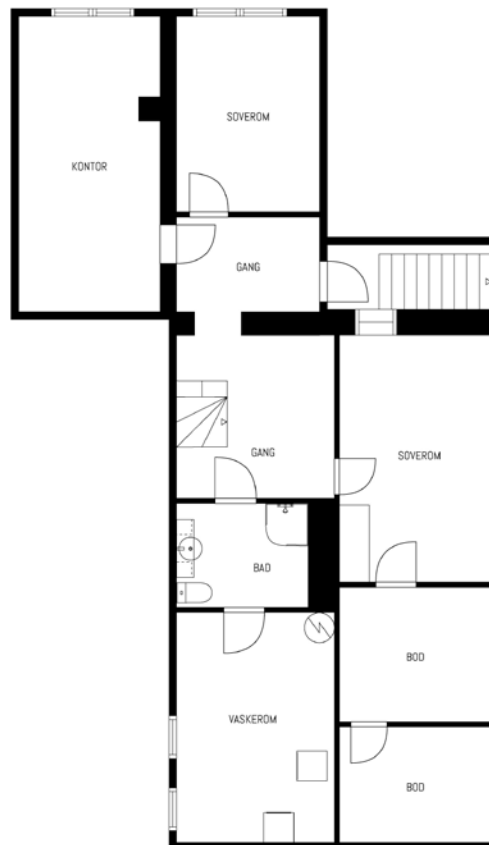


SKILDRE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE. NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Kjeller



SKILDRE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE. NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestsivegen 223, 2406 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 13, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 14566-1890

Referansenummer: TN1148

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 1999.

Helbeslått pipetopp.
Beslåtte luftehatte for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Feieplattform.
Takstige.
Isbordbeslag.
Beslag i gradrenner.
Vannbrettbeslag på vinduer.

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull. Ukjent når etterisolering/kledningsskifte ble utført.
Utbygget med karnapp på kjøkken.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 med ett strøk.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Utbygget med karnapp i stue.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Lufting ved raft og lufteluke i gavlvegg.
Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med med mineralull på loft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Loft/takkonstruksjon over tilbygget del er ikke besiktiget.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Understøttet malte stolper.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Kjellervinduer, 1+1 glass.
Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.
Observert isolerglass fra 1996 og 1999.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst ifra kjeller.
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
To terrassedører med adkomst til sommerstue

Sommerstue:

Området under terrassebord er ikke besiktiget.
Fundamentert på støpte pilarer.

Gulvflater med terrassebord.
Overflater med malt panel.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med malt panel. Lukket og kledd takkonstruksjon.
Vinduer med ettlags glass.
Lys og strøm.
To terrassedører med isolerglass.

Adkomst til veranda ifra stue.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 19 m²
Terrasseplating ved inngang:
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord.
Ca. areal: 9 m².

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Utvendig tretrapp ved inngang.
Utvendig tretrapp med adkomst til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og lakkert tregulv.
Lagt laminatgulv på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.
Overflater med malt panel, malt tapet, malt strietapet, brystningspanel og panel.
Malt div. overflater.
Malt overflater på ett soverom i kjeller og soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.
Himlinger med malt panel, panel, malte plater og folierte takessplater.

Støpt gulv. Enkelte oppforet gulv.
Etasjeskille over kjeller i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

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

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Kombiovn parafin og vedfyring i stue.
Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.
Eier opplyser: Utført piperehabilitering i ca. 2005
Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peis med peisinnsats i stue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Eldre del:
Støpt gulv.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.
De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.
Påforede kjelleryttervegger og kjellergulv er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.

Beskrivelse av eiendommen

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Støpt gulv. Enkelte gulv er oppført.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk på en side.

Heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Delvis modernisert bad i kjeller. Utført i 2013/2014. Utført av: egeninnsats.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og malte MDF-veggplater. Ukjent alder.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser. Ukjent alder.

Ca. 40 mm fall fra topp vannrett slett til overkant slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Plastsluk.

Smøremembran med ukjent utførelse

Bad med servant, baderomsinnredning, toalett, ettgrep

blandebatteri, dusjhjørne og vegghengt dusj.

Mekanisk avtrekk.

Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Vaskerom i kjeller. Ukjent alder.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og våtromsplater.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser rundt sluk.

Ca. 50 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Eldre soilsluk.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Tilluftspalte under dør.

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Bad i 1.etasje antatt modernisert på slutten av 1990 tallet.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med vinylbelegg.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malte plater.

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til dusjkabinett.

Rommet varmes opp med panelovn.

Plastsluk.

Bad med servant, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, vegghengt

toalett og baderomsinnredning.

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluft igjennom luke nederst i innerdør.

Det er tidligere utført hulltaking nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning ifra 1999. Ukjent type.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del med steinplate, sporfreste fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og rustfri kum med benkebeslag.

Overflatebehandlet fronter til innredning i 2012. Utført av: faglært. Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøøl.

Etablert ventil i himling over kjøkken for varm luft ifra ildsted.

Montert kum med benkebeslag og ettgrep blandebatteri på

kjøkken. Utført i 2025 av egeninnsats.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i kjeller.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vegg, tak og vinduventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med parafin/vedfyring og elvarme.

To varmepumper. Alder: 2008 og 2019.

Varmekabler i gang, bad og ett soverom i kjeller.

Varmekabler i entré i 1.etasje.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 1998. Sentralstøvsuger.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Montert strømmåler.

To brannslukningsapparat. Alder: 2006 og 2013. Utført service i 2024.

Montert seriekoblet røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i toppliste. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

Del med entré:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Beskrivelse av eiendommen

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Privat. Føres ut i 3 kummer. Ukjent alder.

Nedgravd oljetank. Type: Glassfiber. Ukjent alder.

Tilknyttet kombiovn i stue.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

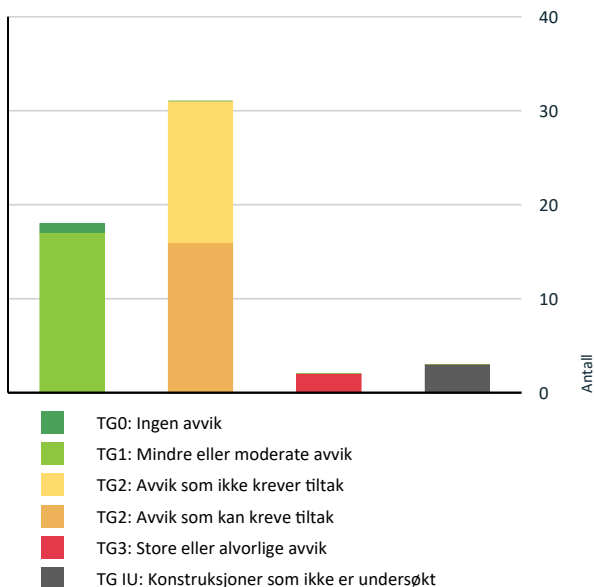
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

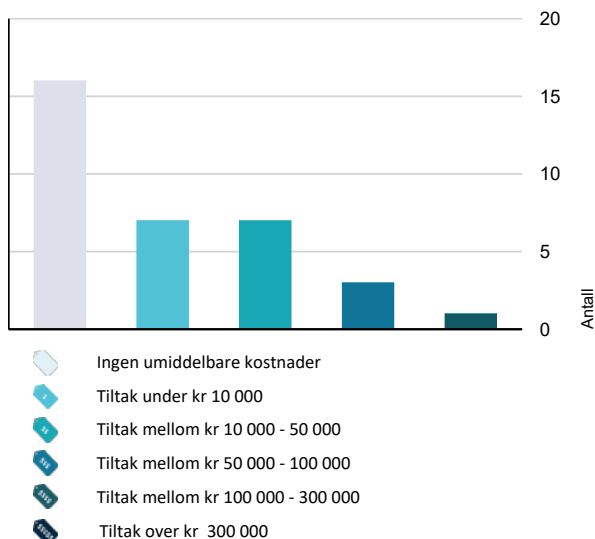
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.

Tilstandsrapporten gjelder kun boligen.

Lysthus og 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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Med stue/spisestue mot sørøst. Kilde: Eiendomsverdi.no
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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:

Malingsavflassing på takplatene. Noe rust på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.

Beslåtte luftehatter for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Feieplattform.

Takstige.

Isbordbeslag.

Beslag i gradrenner.

Vannbrettbeslag på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, etterisolert med mineralull. Ukjent når etterisolering/kledningsskifte ble utført.

Utbygget med karnapp på kjøkken.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2016 med ett strøk.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Utbygget med karnapp i stue.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Vurdering av avvik:

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

Solslitt panel, behov for vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Lufting ved raft og lufteluke i gavlvegg.

Himling isolert med flis. Delvis tilleggisolert med mineralull på loft.

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

Loft/takkonstruksjon over tilbygget del er ikke besiktiget.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Understøttet malte stolper.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktskjolder i undertak. Antatt etter tidligere kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Kjellervinduer, 1+1 glass.

Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 1996 og 1999.

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

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

Malt ytterdør med glassfelt. Adkomst ifra kjeller.

Terrassedør med 2 lags isolerglass.

To terrassedører med adkomst til sommerstue

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sommerstue:

Området under terrassebord er ikke besiktiget.

Fundamentert på støpte pilarer.

Gulvflater med terrassebord.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt panel. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med ettlags glass.

Lys og strøm.

To terrassedører med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasseplattning ved inngang:

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord.

Ca. areal: 9 m².

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til veranda ifra stue.

Fundamentert på støpte pilarer.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 19 m²

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca. 90 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.

Utvendig tretrapp ved inngang.

Utvendig tretrapp med adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp til kjeller og veranda.

Det er påvist råteskade i bjelke under trapp ved veranda.

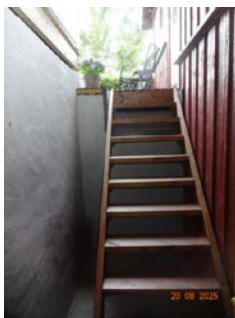
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Skifte råteskadet bjelke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, fliser, parkett og lakkert tregulv.
Lagt laminatgulv på ett soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv på kjøkken.
Knirk i gulv i gang og spisestue.
Mangler del med fugemasse i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukket avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malt tapet, malt strietapet, brystningspanel og panel.

Malt div. overflater.

Malt overflater på ett soverom i kjeller og soverom i 1.etasje. Utført i 2025 av egeninnsats.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv. Enkelte oppforet gulv.

Etasjeskille over kjeller i eldre del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Etasjeskille over kjeller i tilbygget del:

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. 20 mm på soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Sotluke i kjeller.

Kombiovn parafin og vedfyring i stue.

Gnistsikring utført med steinplate under ildsted.

Eier opplyser: Utført piperehabilitering i ca. 2005



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilstandsrapport

Elementpipe med ett løp. Sotluke i kjeller.
Peis med peisinnstatts i stue.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Støpt gulv.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.

Støpt gulv. Enkelte gulv er oppforet.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

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

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.

Observert svartpapp på mur, som stenger fuktigheten inni påforet trekonstruksjon, og kan forårsake fuktproblemer/ skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

Påvist saltutslag på kjelleryttervegg, 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.

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.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via tretrapp. Utført med rekkverk av treverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Delvis modernisert bad i kjeller. Utført i 2013/2014. Utført av: egeninnsats.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malte MDF-veggplater. Ukjent alder.
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.
Det blir ikke utført fuksøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuksøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med fliser er antatt eldre enn normal levetid.
Dør er plassert i våtsonen, dusjvegger hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Trapping i fliser. Ufagmessig lagt flis.
Ujevne fuger og bulning i fliser. Dårlig festet fliser.
Ikke fuksikre overflater i våtsonen over servant.
Det er påvist sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Ukjent alder.
Ca. 40 mm fall fra topp vanntett sjikt til overkant slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Manglende fugemasse i flisfuger rundt sluk.
Trapping i flis og ujevne fuger.
Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, baderomsinnredning, toalett, ettgreps blandedbatteri, dusjhjørne og vegghengt dusj.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

KJELLER > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.
- Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller. Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og våtromsplater.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid.

Ujevne flisfuger.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i platene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser. Del med mosaikkfliser rundt sluk.
Ca. 50 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger og trapping i flis.

Ufagmessig lagt flis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rustskader i sluk.

Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige overflater.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad antatt modernisert på slutten av 1990 tallet.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Innerdør i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på innerdør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, dusjkabinett, ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Avskaling og krakkeleringer i servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

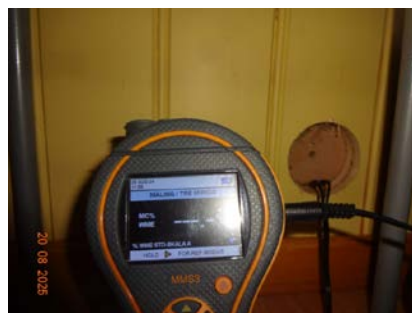
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluft igjennom luke nederst i innerdør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tidligere utført hulltaking nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning ifra 1999. Ukjent type.

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, del med steinplate, sporfreste fronter, skuffer, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum med benkebeslag. Overflatebehandlet fronter til innredning i 2012. Utført av: faglært.

Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøøl.

Etablert ventil i himling over kjøkken for varm luft ifra ildsted.

Montert kum med benkebeslag og ettgreps blandebatteri på kjøkken.

Utført i 2025 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i kjeller.

Vannledninger av kobber. Del med rør i rør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er påvist rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg, tak og vinduventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med to stk varmepumper luft- luft og suppleres med parafin/vedfyring og elvarme.
To varmepumper. Alder: 2008 og 2019.
Varmekabler i gang, bad og ett soverom i kjeller.
Varmekabler i entré i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke tillatt å bruke parafin til oppvarming i eneboliger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller, 198 liter fra 1998.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ettermontert automatsikringer siste 20 år. Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

To brannslukningsapparat. Alder: 2006 og 2013. Utført service i 2024. Montert seriekoblet røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med breelavsetning.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Festet i toplist. Ukjent alder.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering.
Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i lagerrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Del med entré:

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Kjelleryttervegger antatt av murte lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i 3 kummer. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank. Type: Glassfiber. Ukjent alder.

Tilknyttet kombiovn i stue.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager, biloppstilling.

Byggeår

1999

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med heller og støpt gulv. Sokkel av lettklinkerblokker.

Sluk i gulv.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Delvis kledd med panel.

Utført med fabrikkerte takstoler. Bordet undertak.

Montert leddport med motorstyring.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Belagt med heller ved inngang.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner.

Taket besikket ifra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang til bodrom.

Understøttet med tresøyle.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Vannbrettbeslag.

Lys og strøm.

Malt ytterdør med glassfelt ifra 1982.

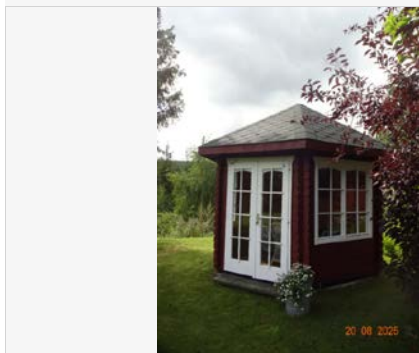
Avvik:

Påvist riss/sprekker/avskalinger i gulv.

Solslitt panel, behov for vedlikehold.

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

Lysthus



Anvendelse

Lysthus.

Byggeår

2016

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gulvflater med tregulv.

Yttervegger av laftepanel.

Pyramidetakkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

To-fløyet ytterdør med ettlags glass.

Vindu med ettlags glass.

Lys og strøm.

Avvik:

Det er påvist fuktskjolder i innvendig hjørne. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Mangler takrenner og nedløp.

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

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?

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

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



Carport og/eller 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	96			96	
1. etasje	110		17	127	29
SUM	206		17		29
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Lagerrom, Bod, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Kjøkken, Spisestue/stue		Sommerstue

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerbod, Lagerbod 2, Garasjerom, Vedbod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Lysthus		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Lysthus		Lysthus	

Kommentar

Ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	31
Garasje	0	67
Lysthus	0	8

Kommentar

Enebolig	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Lysthus	Ca.areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Henny Skaret	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	312		0	2485.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vestsivegen 223

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Knut Ole Wollum (død)

1/2 Hjemmelshaver: Henny Skaret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på vestsiden av Glomma i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sørvest.
Kort vei til Glomma og Terningåa med fiskemuligheter.
Elverum sentrum ca. 3 km

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat. Føres ut i 3 kummer. Lagt nytt avløpsrør i fra hus til kum i 2023.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Svakt hellende tomt ved huset. Nedre del av tomt med skrånende terreng.
Delvis naturtomt.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Delvis innhegnet med gjerde.

Bebyggelsen

Enebolig oppført i 1955. Tilbygget i 1999.
Garasje bygget i 1999.
Lysthus bygget i ca.2016.

Siste hjemmelsovergang

År

2005

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN1148>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250236	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Advokat Pål Granberg	Henny Skaret
Gateadresse	
Vestsivegen 223	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2406
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	576726

Document reference: 1211250236

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Er lagt fliser på bad i kjelleren og på vaskerom i kjelleren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble byttet rør mellom kloakk kum og ut til første synke kum

Arbeid utført av

Hagen Rørlegger og Varmeservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært rå utslag i en bod i kjelleren, men dette har vært før vi flyttet inn og ikke vært rått etter dette. Dette har nok skyltes overvann for mange år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er lengesiden så vi finner ingen dokumentasjon på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Bostyrerattest.pdf](#)

Document reference: 1211250236

Tilleggskommentar

Knut Ole Wollum (avdøde) eier halve eiendommen (1/2). Den andre halvparten står avdødes samboer Henny Skaret. Dødsboet etter Knut Ole Wollum er under offentlig skifte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250236

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Granberg	812911883a05d520f4aeb0 3c31802e3c261b1dd1	01.09.2025 08:44:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henny Skaret	cc4ed873f71f2fec36ae59f 6859a6702b0646dc9	18.08.2025 18:57:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250236

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

Nabolagsprofil

Vestsivegen 223 - Nabolaget Vestad - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Elverum skysstasjon	3 min	
Totalt 18 ulike linjer		
2.4 km		
Elverum stasjon	4 min	
Linje R60		
3 km		
Oslo Gardermoen	1 t 9 min	

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.)	5 min	
243 elever, 17 klasser		
3.6 km		
Frydenlund skole (1-7 kl.)	7 min	
243 elever, 14 klasser		
4 km		
Ydalir skole (1-7 kl.)	8 min	
278 elever, 15 klasser		
4.9 km		
Lillemoen skole (1-7 kl.)	6 min	
157 elever, 14 klasser		
6.7 km		
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
755 elever, 62 klasser		
3.8 km		
Terningen Arena	5 min	
Elverum videregående skole	5 min	
800 elever		
3.5 km		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

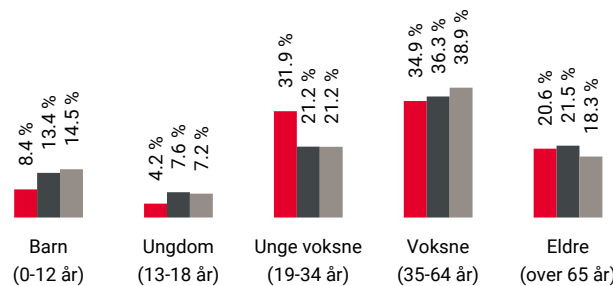
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestad	818	600
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Terningen barnehage (1-5 år)	6 min	
128 barn		
3.6 km		
Espira Nordmo barnehage (1-5 år)	6 min	
79 barn		
3.8 km		
Hagen barnehage (0-5 år)	4 min	
63 barn		
5.6 km		

Dagligvare

Coop Extra Vestad	4 min	
Post i butikk, PostNord		
2.9 km		
Kiwi Elverum	4 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100



Gateparkering

Lett 77/100



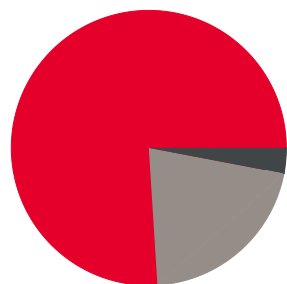
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Elverum stadion	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3.2 km
	Messehallen	5 min
	Turnhall	3.4 km
	Sprek365 Elverum	4 min
	Paulsbyen Gym	5 min

Boligmasse



■ 76% enebolig
■ 3% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester



AMFI Elverum

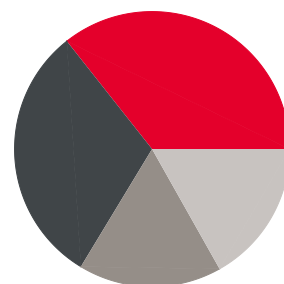
4 min



Apotek 1 Elverum

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



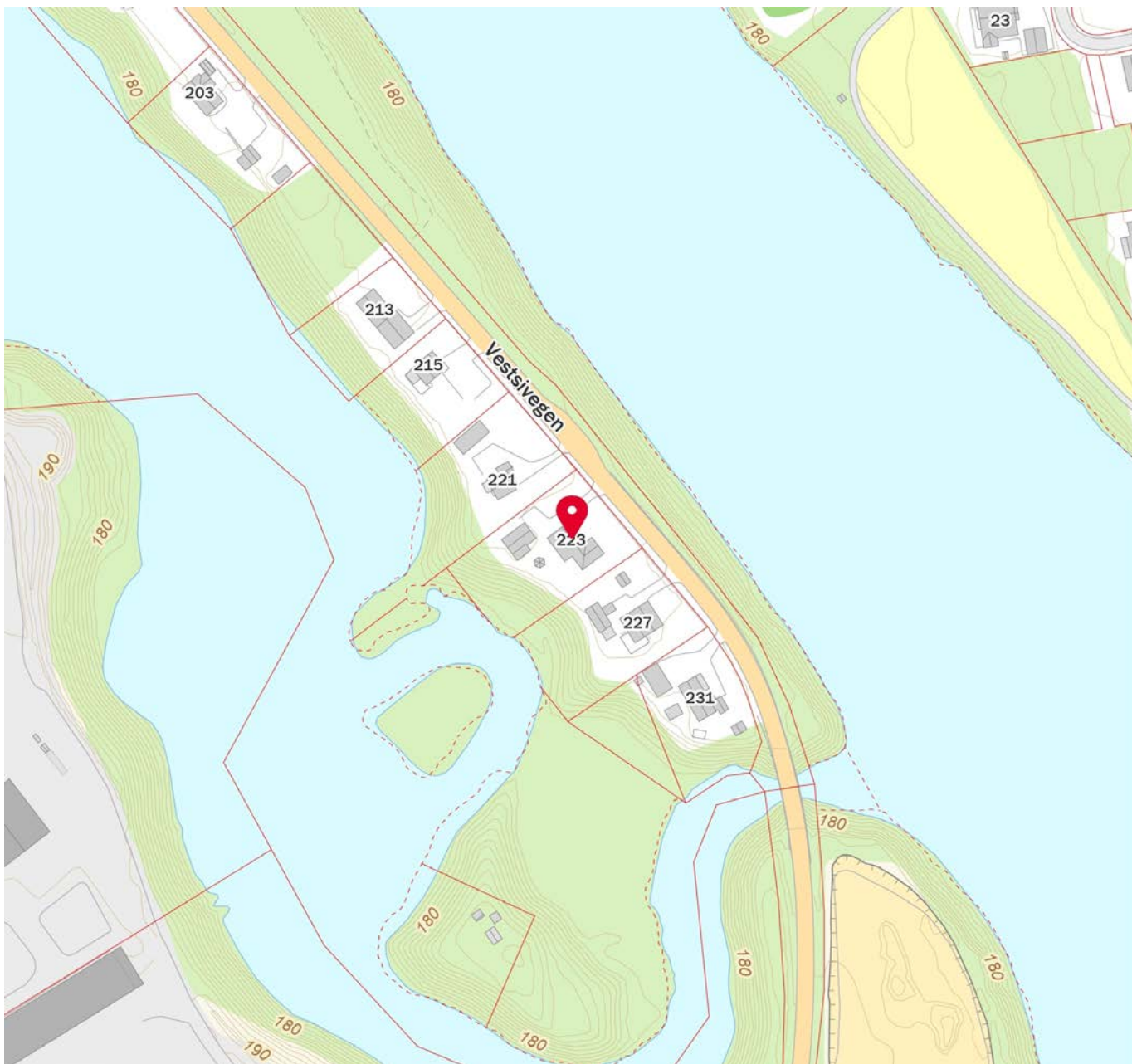
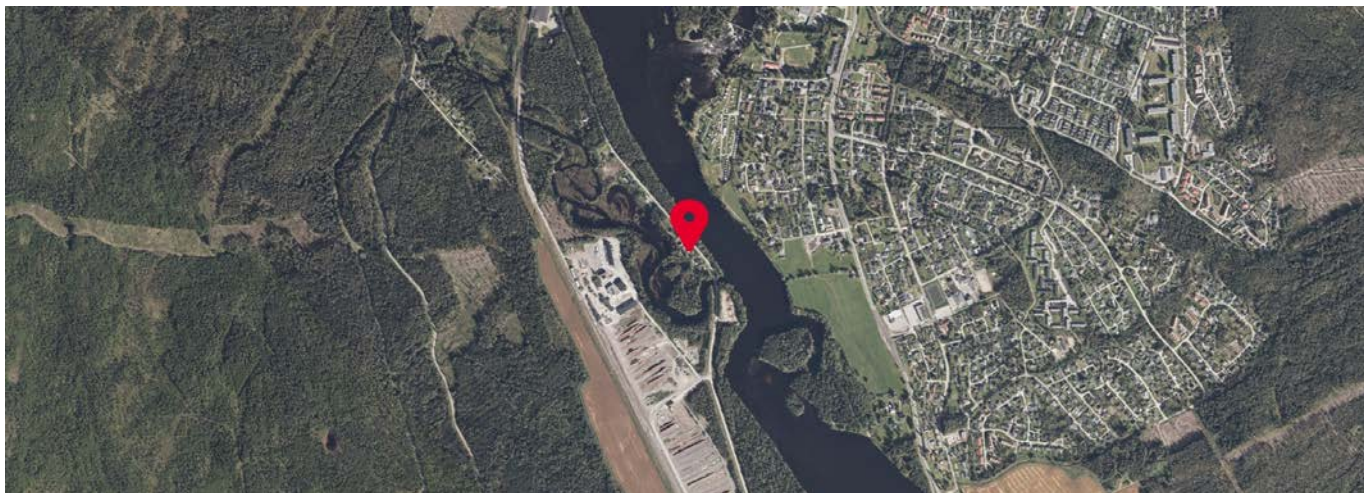
0%

63%

■ Vestad
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Vestsivegen 223
2406 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Strøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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