

Grønlivegen 21, 2414 ELVERUM

**Stor og fin enebolig med 2 stuer,
5 soverom og 2 baderom. Godt
oppgradert i 2019-2021! Stor og
solrik tomt, samt 2 garasjer.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Stine Graaberget
Jørgen André Walstad
Sandvoll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 216/290 m²
Tomtstr.: 1 527,3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1211250351

Ditt nye hjem?

Velkommen til Gaarderløkka og Grønlivegen 21!

En stor og fin enebolig som er godt vedlikeholdt innvendig i perioden 2019-2021. Boligen har en innholdsrik og funksjonell planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom, 2 badrom og eget vaskerom. Fra stuen er det utgang til fine uteplasser som består av en sydvendt terrasse, en innglasset hagestue og en vestvendt balkong. Boligen har inntilbygget garasje, elbil-lader og god lagringsplass i utvendige boder. Stor og solrik hage opparbeidet med ferdigplen. Eiendommen er også bebygd med en garasje på 23m² (halvpart av fellesgarasje).

Boligen har en sentral beliggenhet på Gaarderløkka. Her bor du med gangavstand til sentrum med alle fasiliteter og med nærhet til Glomma, museet og fine turområder. Barnevennlig med flere barnehager og skoler i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	58
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 58 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 42 m²

Enebolig m/inntilbygget garasje

Underetasje

BRA-i: 97 m²

Beskrivelse: Kjellerstue, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom, bad.

BRA-e: 5 m²

Beskrivelse: Utvendig bod.

BRA-e: 14 m²

Beskrivelse: Utvendig lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 119 m²

Beskrivelse: Entré, lagerrom, gang, soverom/tv-stue, bad, forblendet rom, stue/kjøkken.

BRA-e: 16 m²

Beskrivelse: Inntilbygget garasje.

BRA-b: 16 m²

Beskrivelse: Hagestue.

TBA: 16 m²

Beskrivelse: Åpen balkong fra stue.

TBA: 25 m²

Beskrivelse: Terrasse fra stue.

TBA: 1 m²

Beskrivelse: Støpt trapp ved inngang belagt med heller.

Felles garasje med nabo

1. etasje

BRA-e: 23 m²

Beskrivelse: Garasjerom som tilhører denne eiendommen.

Ikke målbare arealer

Blindrom i 1. etasje uten målverdig areal. Ingen adkomst til blindrom.

Ca. areal: Ca. 3m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 527,3m². Skrånende tomt opparbeidet med ferdigplen, utvendig trapper og diverse beplantning. Deler av utearealet ble opparbeidet i ca. 2020. Belagt med steinfliser foran inngang til underetasje. Solrike terrasser og innglasset hagestue.

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

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og veletablert boligfelt. Fra eiendommen har du gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter, samt nærhet til Glomma og fine turområder. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Prestegårdsjordet med fotballbaner ligger like i nærheten. Turstien langs Glomma som tar deg til både Skogmuseet og Glomdalsmuseet er en kjempefin søndagstur for både store og små. Her går gang- og sykkelveien helt til Heradsbygd hvis du har lyst på en lengre tur. Langs gang- og sykkelstien er det tilrettelagte områder med benker, lekeplasser og friområder.

Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. Her er det milevis med stier og grusveier som kan benyttes til fots eller på sykkelsetet. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn. Her kan du ta deg til store deler av marka i omkring Elverum og bygdene rundt.

Det er bussforbindelse like ved eiendommen, med videre forbindelse til skystasjonen og Teringen Arena med høgskole på Vestad.

Barnehage/Skole/Fritid

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) - ca. 300 meter.

Grønmyra Fus barnehage (0-5 år) - ca. 600 meter.

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

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

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

Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 2,8 km.

Elverum videregående skole - ca. 800 meter.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1966.

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning. Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks). Del med entré og lagerrom:

Støpt plate på mark og støpt ringmur. Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige. Eier opplyser: Oljetank på tomten. Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder. Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Helbeslått pipetopp. Isbordbeslag. Feieplattform. Vannbrettbeslag på vinduer. Takstige. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø. Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Større deler av 1.etasje er påforet og tilleggisolert med 5 cm mineralull. Utført i 2021 av firma. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med to strøk. Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufthing ved raft. Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over fasade mot nord. Undertak med OSB-plater. Del med lukket og kledd takkonstruksjon over entré. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005. Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021. Vindu med 2 lags isolerglass. Montert vinduer i underetasje i 2018. Vindu med 2 lags isolerglass fra 2005 i entré. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Underetasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass. Malt ytterdør med 3 små glassfelt. 1.etasje: Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021. Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2021. Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glassbyggerstein. Montert kodelås.

Adkomst til åpen balkong fra stue. Balkongen er tidligere utvidet fra eksisterende konstruksjon. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner og limtretrager. Utført med terrassebord og rekkverk. Areal på ca. 16 m² ved stue. Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø. Adkomst til terrasse fra stue. Bygget i 2018. Utført av: egeninnsats. Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg. Areal på ca. 25m² ved stue. Adkomst til hagestue via balkong. Gulvflater med steinfliser. Overflater med panel. Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon. Sperretakkonstruksjon. Undertak med panel. Vinduer med ettlags glass. Malt ytterdør med glassfelt. Ytterdør med glassfelt. Adkomst til terrasse via utvendig tretrapp. Støpt trapp ved inngang belagt med heller. Utvendig strekkmetalltrapp. Utvendig tretrapp i skråning.

Inntilbygget garasje:

Asfaltert gulv. Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon. Overflater med gipsplater. Himling med gipsplater. Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ingen adkomst. Montert vippeport. Lys og strøm. Montert el.billader på yttervegg ved

garasje.

Lagerrom i underetasje:

Støpt gulv. Yttervegger av betong. Himling med støpt dekke. Vindu av glassbyggerstein. Malt ytterdør med glassfelt.

Utvendig bod i underetasje:

Støpt gulv. Yttervegger av betong. Støpt dekke. Ventilasjon igjennom veggventil. Malt panelt ytterdør. Lys.

Garasje - Byggeår: 1978.

Innvendig: Støpt gulv. Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med gipsplater og sponplater. Himling med gipsplater. Montert eldre vippeport. Vinduer med ettlags glass. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys og strøm.

Utvendig: Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø. Malt ytterdør. Lakkerte ståltakrenner 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 12.01.2026, utført av Erik Sørli.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

- * Utvendig > Taktekking: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer. For lite fall på vannbrett til vindu i underetasje.
- * Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser: Skyvedør i stue går tregt ved for mye snø.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i ytterdør. Behov for justering av ytterdør. Det er påvist sprekke i vindusglass. Sprekker og forvittringer i kitt til vinduer. Vinduer bør kittes på nytt.
- * Innvendig > Overflater: Det er påvist andre avvik: Glipper i enkelte laminatskjøter i stue/kjøkken. Det er påvist knirk i gulv i stue/kjøkken. Del med manglende fugemasse i fuger mellom fliser i entré. Bom i enkelte fliser i entré.
- * Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang vegg/himling i stue. Flere hull i himling over eldre vaskerom i

underetasje.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist riss i ildstein.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

* Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skade i gipsplate. Sprekk i gulv. Det er påvist fuktmerker på gipsplater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis fra snøsmelting på utstyr.

* Innvendig > Andre innvendige forhold - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker i gulv.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Gjelder del med kobberrør.

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

* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Det er påvist andre avvik: Eier opplyser: Termostater til gulvvarme i bod og opptrinn ved inngangsparti virker ikke. Termostat inngangsparti virker, men lar seg ikke regulere. Det samme med termostat i kjellerstue, reguleringen virker ikke. Det er varmekabler i gangsti på nordsiden av huset, men dette er fra byggeår og er ikke prøvd brukt av oss.

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

* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik: Noe trapping i fliser. Ikke tett overgang ved terskel/gulvflis.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Noe ujevne fuger og trapping i flis.

* Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er påvist liten avskaling i servant.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Innerdør er plassert i våtsonen. Påvist enkelte montasjemerker.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

* Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik:

Dårlig festet skapdør. Det er påvist fuktsvelling i innredning.

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

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

* Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i vindu i entré.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: § 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.98 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm. Det er påvist råteskade i bjelke til balkong. Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i gang i underetasje. Målt høydeforskjell på ca. 11 cm i entré.

* Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Rust i sluk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja. Lite fall mot sluk på bad i 1 egt.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Firmanavn: GK rør AS.

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom/Bad i kjeller: Legging av nye rør, montering av rør, fordeling, toalettkasse, dusjdører, armaturer.

2. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Firmanavn: Elektor AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bad og vaskerom i kjeller: Skiftet til automatsikringer i sekundærskap. Nytt el opplegg og varmekabler for bad og vaskerom. Samtidig nytt el opplegg for soverom i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Legging av fliser og smøremembran på vegg og gulv i kjeller er utført av pensjonert håndverker, da uten dokumentasjon på arbeidet.

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

Svar: Ja. Det ble påført smøremembran på vegger og gulv på bad i kjeller, sluk og rør ble byttet ut til veggen til teknisk rom.

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

Svar: Ja. Inngangsparti og bod tilknyttet er dårlig isolert i både vegger og grunn. Gulv i stue (fiskebeinslaminat) forandrer seg gjennom årstidene, det blir sprekker mellom bordene. Det er fuget flere steder men det kommer tilbake. Råte på bjelker på veranda utenfor stue, veranda er i generelt dårlig forfatning og bør byttes.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Firmanavn: KK Byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn vinduer, dører og skyvedør ved oppussing av stue og kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Firmanavn: KK Byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering 5 cm i stue/kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Firmanavn: ROSENBERGS TAK OG SNEKKERTJENESTE.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av snøfangere foran inngangsparti.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dører og vinduer i kjeller som egeninnsats.

2. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn boddør under veranda på vestsiden av huset som egeninnsats.

3. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering 5 cm ved oppussing soverom kjeller, utført som egeninnsats.

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

Svar: Ja. Et av vinduene i kjeller går tregt, skyvedør i stue går tregere ved mye snølast.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammel og oppføring av terrasse sørsiden utenfor stue, utført som egeninnsats.

2. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stolpe på veranda på vestside som egeninnsats.

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

Svar: Ja. Gulv i inngangsparti virker stå uten tilknytning til vegg og har synlig satt seg i forhold til list på vegg. Mest trolig pga at det tidligere har vært carport der inngangsparti er i dag. Veranda utenfor stue er i dårlig forfatning og har noen setninger.

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

Svar: Ja. Drypper noen steder av takrenner, nedløpsrør i bakken fra byggeår tar ikke unna ved mye nedbør.

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

Svar: Ja. Pipe manglet pipehatt, regnvann kom ut av feierluke i kjeller. Bad i kjeller, svertesopp på fug i dusjhjørne.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Firmanavn: ROSENBERGS TAK OG SNEKKERTJENESTE AS.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipehatt.

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

Svar: Ja. Det er observert sukkermaur inne i inngangspartiet, ett år også observert i tv-stue/stue. Det er også observert veps/vepsebol i området ved garasje, vinterhage og kryploft.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vepsebol på kryploft utført som egeninnsats.

Prøvd å tette inngang. Gir ingen garanti for at det ikke kommer tilbake ved senere anledning.

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

Svar: Ja. Avløpsvann gikk tregt fra bad i kjeller, grunnet fremmedlegeme i do.

Avløpsvann fra kjøkken har gått tregt.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Rørleggervakta innlandet AS.

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av blokkering/fremmedlegeme i avløpsrør.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsvann fra kjøkken gikk tregt, behandlet med plumbo/avløpsåpner, som løste problemet.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: GK Rør AS.

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i kjeller ifm bad og vaskerom. Nye sluk og

stikkledninger.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Rørlegger Rasch AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Elverum Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp og rør for kjøkken.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Eltex AS.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe i stue plussutedel.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: KK Byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisinnstus i stue

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipevifte grunnet mindre trekk med ny ovn. Slo inn ved påfylling av mer ved.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

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

Svar: Ja. Det er to ledninger jeg vet om som er klippet, som ikke er i bruk eller er tilkoblet. Det er øverst i trappa ned til kjeller og bak ved badekar på bad i 1 etg. Det er lagt rør fra boks dit, men ikke tilkoblet. Termostater til gulvvarme i bod og opptrinn ved inngangsparti virker ikke. Termostat inngangsparti virker, men lar seg ikke regulere. Det samme med termostat i kjellerstue, reguleringen virker ikke. Det er varmekabler i gangsti på nordsiden av huset, men dette er fra byggeår og er ikke prøvd brukt av oss.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Elektor AS.

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap i kjeller, opplegg til bad/vaskerom, varmekabler, varmemefolie i gang, spottere på soverom/gang og utekontakter.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Elverum Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ved oppussing av stue, varmemefolie stue, spottere, dimmere, opplegg for kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Svensgaard Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader + stikk for pipevifte i vegg.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Elektor AS.

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av inntakssikring fra 35A til 50A .

Multimediestikk på tv-stue, sjekk og bytte av koblinger i koblingsboks mot vifte i bad 1egt. Sjekk/kontroll av koblinger på kontrollboks pipevifte i stue.

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

Svar: Ja. Det som i dag er inngangsparti var før carport/ åpent med takoverbygg, det er gjort forandringer på fasade i forbindelse med innsetting av større vinduer i stue.

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

Svar: Ja. Mangler ferdigattest, normalt for byggeåret.

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

Svar: Ja. Opprinnelig tegnet med 4 hybler i kjeller, se originaltegninger av bolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017 Soverom i kjeller - årsmiddel 76 Bq/m³ Stue i kjeller - årsmiddel 78 Bq/m³.

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

Svar: Ja. Rapport og takst fra tidligere salg.

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

Svar: Ja. Garasje i sørende er delt eierskap med nabo "Grønlivegen 23" GnrBnr 31/486 , der man eier ett garasjeløp hver, gjelder eventuelt vedlikehold av denne.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja. Garasje fra 1970 i sameie med nabo, elektrisk er koblet fra da det ikke tilfredsstiller dagens krav, elektrisk er også koblet fra i vinterhage og i bod under vinterhage.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn støtte til peis på vaskerom, da det dukket opp en H bjelke under oppussing. Denne er ligger mellom bærevegg og limtredrager i tak på vaskerom. Befart og vurdert av KK Byggservice AS når ny peisinnstats ble montert.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

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

Innhold

Eiendommen "Skriverbakken IV" er bebygd med en enebolig fra 1966 med inntilbygget garasje.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, bod/garderoberom, kjøkken, spisestue med utgang til balkong, stue med utgang til terrasse med hagestue, soverom/tv-stue og badrom.

Underetasje: Kjellerstue, gang, 4 soverom, vaskerom, badrom og bod.

Boligen har inntilbygget garasje på 16m², inntilbygget lagerrom på 14m² og en utvendig bod på 5m².

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 23m² (halvpart av dobbeltgarasje som deles med naboen).

Standard

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1966.

Huset er jevnlig vedlikeholdt. Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2019 til 2021.

Garasje - Byggeår: 1978.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som 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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

I inntilbygget garasje, garasje som deles med naboen eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass. Montert elbil-lader på yttervegg ved inntilbygget garasje.

Radonmåling

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

Eier opplyser:

Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017.

Soverom i underetasje - årsmiddel 76 Bq/m³.

Stue i underetasje - årsmiddel 78 Bq/m³.

Fremlagt analyserapport.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 20.11.2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2043.

Feiing ble utført siste gang den 12.12.2025. Tilsyn ble sist gang utført den 12.12.2025, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue. Vedfyring med peisinnsats fra 2021 i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i flere rom. Varmekabler delvis i entré i 1. etasje. Lagt varmemefolie i gulv i stue/kjøkken i 1. etasje. Varme i gulv i kjellerstue, gang i kjeller og bad/vaskerom i underetasje.

Eier opplyser: Montert pipevifte i pipe for bedre trekk. Utført i 2022. Åpningsmetoden/ mekanismen gjør at vil bli litt lukt i rommet når man legger inn mer ved, selv om trekken er god. Anbefaler å lese bruksanvisning for peisen før fyring. Denne finnes på boligmappe.

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 35 500 kWh. Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 590 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 27 901,15,- for 2025.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,68,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 155 kubikk): Kr. 3 493,70,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 838,12,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 155 kubikk): Kr. 4 313,65,-
- * Renovasjon (190L restbeholder): Kr. 5 419,-
- * Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 168,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 975,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 22,54,- per kubikk for vann og kr. 27,83,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 257 906,- per 31.12.2024.

Formuesverdi sekundær

Kr 5 031 622,- per 31.12.2024.

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 33, bruksnummer 44 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst den 30.10.1964, dagboknummer 3965. Med flere bestemmelser.

* Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst den 16.08.1983, dagboknummer 5663. Gjelder fellesgarasje mellom salgsobjektet og naboeiendommen Grønlivegen 23 (gnr. 31, bnr. 487). Utvendig beising eller maling av garasjen ordnes etter avtale. Reparasjoner av porter, dører, vinduer og innvendige arbeider ordner den enkelte eier for sin del av garasjen. Med flere bestemmelser.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1965. I byggetegninger er entréen et overbygget inngangsparti som i dag er innbygget som en del av boligen og boden som er innredet som garderoberom fremkommer ikke av tegningene. Rominndelingen i 1. etasje er endret fra den originale løsningen. Deler av terrassen er i dag innglasset til en hagestue, terrassen er utvidet og balkongen tilbygget. Soverommene i underetasjen er definert som 4 hybelrom. Baderommet i underetasjen er definert som dusj, mens vaskerommet er definert som wc/tekjølken/tørkerom. Stuen i underetasjen er definert som bod (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Entréen og bod/garderoberom i 1. etasje, samt deler av stuen i

underetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

Det er også mottatt byggetegninger fra 1978 på felles dobbeltgarasje.

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

Vei, vann og avløp

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

Det er registrert vannmåler på adressen. Service på vannmåler skal utføres hvert 5. år. Kommunen har ingen dokumentasjon på at dette er utført.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Grønlia/Sorenskriverjordet" fra 1999.

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

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet. Opprinnelig byggetegning viser 4 hybelrom i underetasjen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,2% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) og innhenting av opplysninger (kr 11.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.01.2026



Eiendommen "Skriverbakken IV" er bebygd med en enebolig fra 1966 med inntilbygget garasje. En stor og fin enebolig som er godt vedlikeholdt innvendig i perioden 2019-2021.



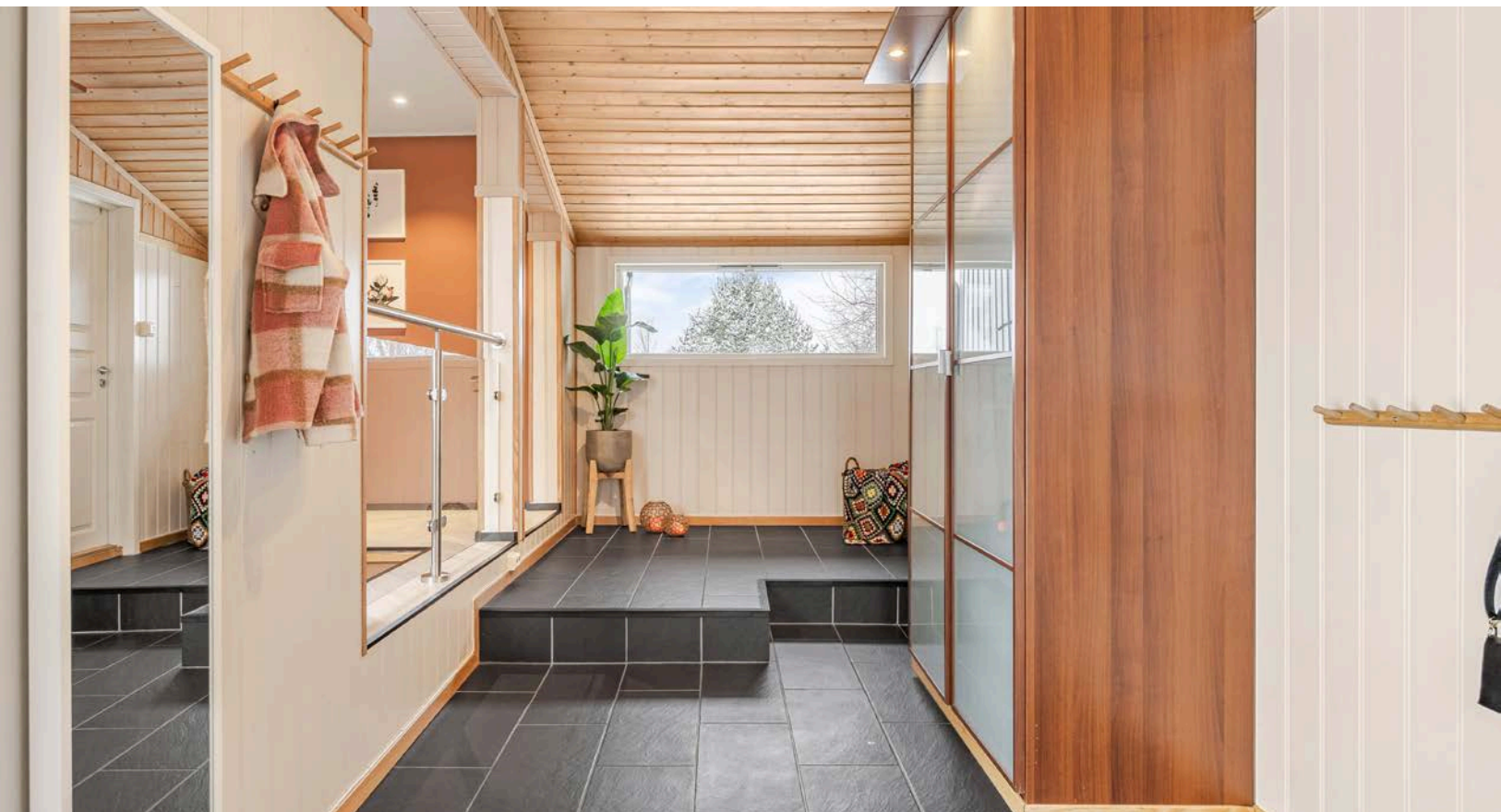
Boligen har inntilbygget garasje. Montert elbil-lader på yttervegg ved inntilbygget garasje. Eiendommen er også bebygd med en garasje på 23m² (halvpart av dobbeltgarasje som deles med naboen).



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig inngangsparti. Praktisk med kodelås montert på ytterdøren.



Når du entrer boligen kommer du inn i en stor og lys entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til sko og oppheng av yttertøy i garderobeskap, skoskap og knagger.



Entréen har god standard med mørke fliser på gulv (deler med gulvvarme) og lyse panelplater på veggene kombinert med trepanel.



Entréen fylles av naturlig lys fra flere vinduer. Det er også åpent inn til trapperommet hvor det er montert moderne rekkverk av glass.



Fra entréen er det også adkomst til en romslig bod/garderoberom med god oppbevaringsplass.



Når du entrer boligen får du umiddelbart et positivt inntrykk av den flotte boligen med sin gode og oppgraderte standard fra 2019-2021.



Stuen er det naturlige oppholdsrommet i boligen, og er et stort, lyst og utrolig flott rom - perfekt for både avkobling og hygge!



Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen. En stor kjøkkenøy sørger for ekstra god skap- og benkeplass, samt hyggelige sitteplasser med barstoler.



Stilrent og lekkert kjøkken fra Ikea som var nytt i 2021. Dette er et meget funksjonelt kjøkken som byr opp til sosial matlaging!



Kjøkkenet har et flott "kaffeskap" med integrert belysning og stikkontakt.



Moderne kjøkken med mørke glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt bred oppvaskkum. Praktisk armatur med spylefunksjon.



Over oppvaskkummen er deler av veggen dekorert med stilige sorte heksagonfliser.



Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp med integrert ventilator, 2 stekeovner, 2 oppvaskmaskiner, kjøleskap og frysenskap.



I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord.



Her kan du enkelt dekke opp langbord til hyggelige selskap!



I stuen er det montert en moderne luft-til-luft varmepumpe fra 2025 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra spisestuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong på ca. 16m². Balkongen har terrassebord på gulv og god plass til sittegruppe etter eget ønske.



Balkongen vender mot vest som sørger for meget gode solforhold til sent på kveld.



Mellom balkongen og terrassen er det en koselig innglasset hagestue som kan brukes hele året. Hagestuen har gulvflater med steinfliser og overflater med panel.



Fra stuen er det også doble dører ut til en solrik sydvendt terrasse på ca. 25m².



Terrassen som ble bygget i 2018 har impregnerte terrassebord på gulv. Leveggene gjør at du sitter lunt og skjermet for både vær, vind og innsyn.



Som et fint midtpunkt i oppholdsrommet er det en rålekker peis som deler naturlig opp i ulike soner.



Oppholdsrommet har lys enstavs laminat fra 2021 lagt i lekkert fiskebensmønster på gulv. Det er også deilig gulvvarme med varmematting under gulvet.



Stilrent med glatte overflater malt i fine farger, listefritt til tak og vinduer, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Stilig med gjennomgående sorte detaljer på gulvlister, stikkontakter og lysbrytere.



Peisningsatt fra 2021 har glass på tre sider som gir ekstra hygge til både stuen, spisestuen og kjøkkenet!



Boligen har en funksjonell og innholdsrik planløsning over to plan med bla. 2 stuer, 5 soverom og 2 badrom i tillegg til eget vaskerom.



Soverommet i 1. etasje er i dag innredet som en tv-stue.



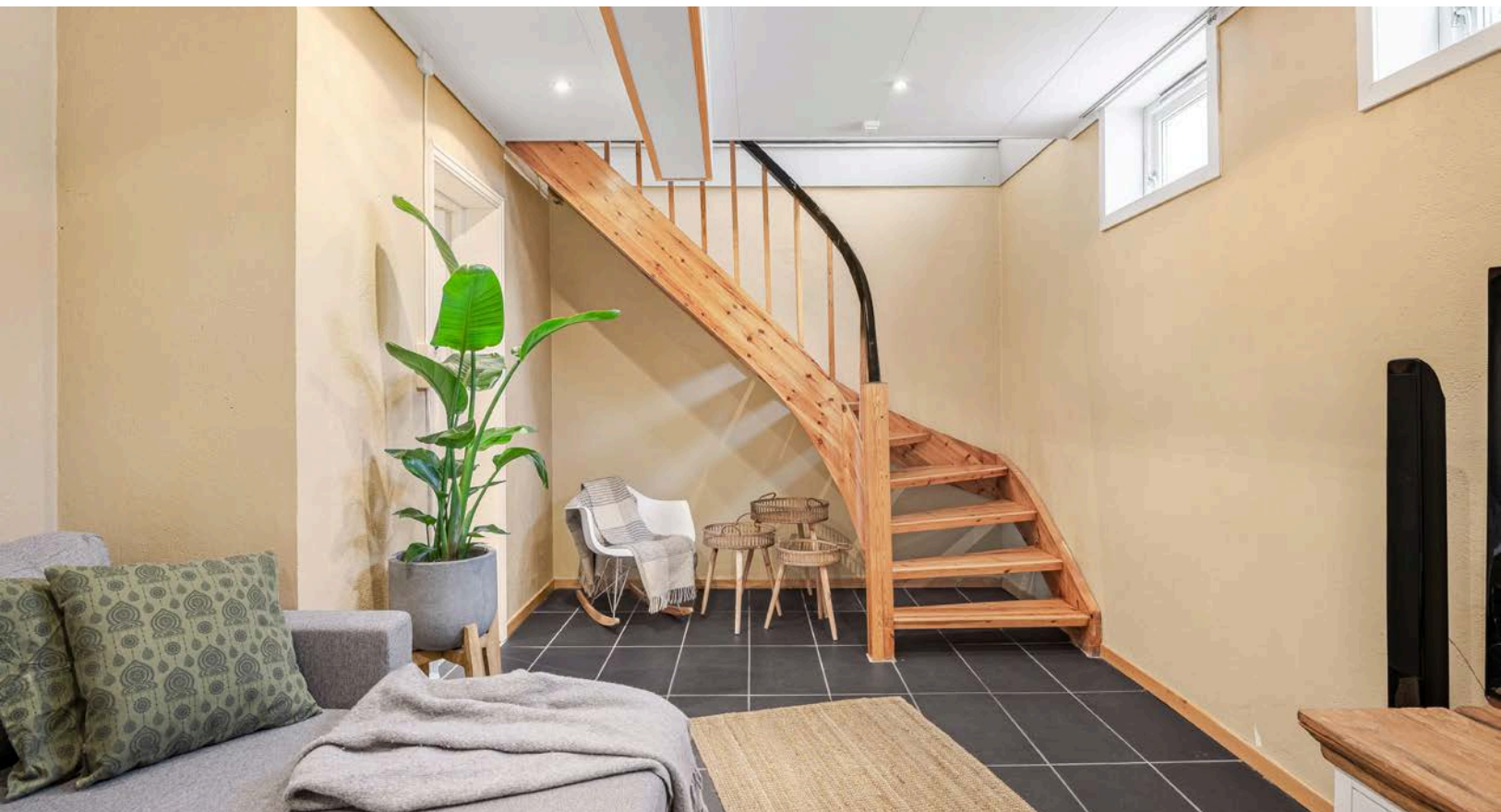
Tv-stuen kan fint innredes som et hovedsoverom om ønskelig.



Lyst baderom i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2009. Baderommet har våtromsbelegg på gulv, overflater med vinylbelegg og elektrisk styrt vifte.



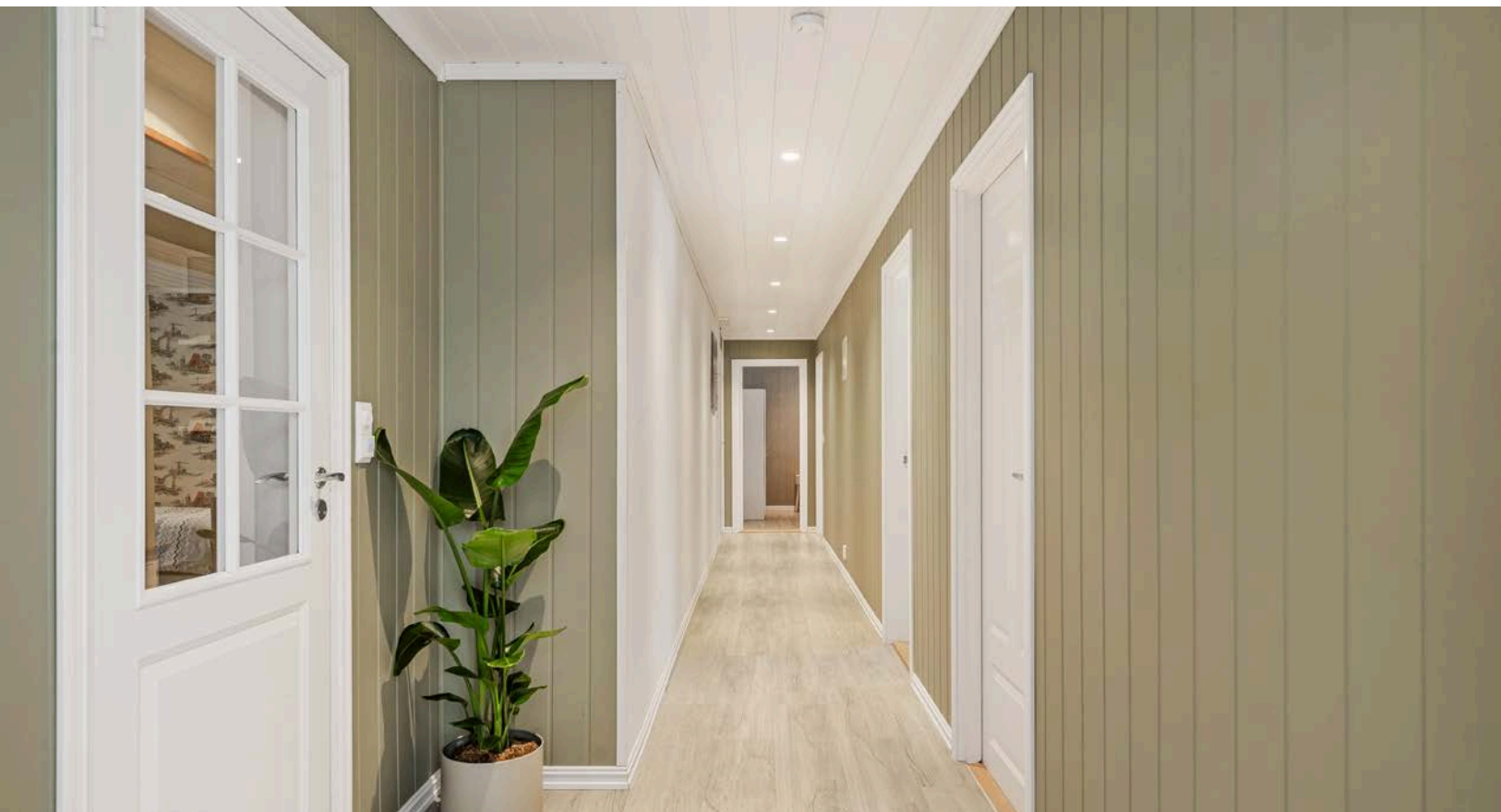
Baderommet er utstyrt med lys baderomsinnredning med servant, hjørnebadekar og gulvstående toalett.



Boligen har også en hyggelig ekstra stue i underetasjen.



Stuen har mørke fliser på gulv med gulvvarme, overflater malt i en fin varm farge og downlights i himlingen.



Gangen har god standard med lys korkvinyl fra 2019 på gulv, panelplater på veggene malt i en nydelig grønnfarge og downlights i himlingen.



Boligen 4 fine soverom i underetasjen, hvorav dette i dag er innredet som et hovedsoverom.



Montert nye vinduer i underetasjen i 2018, med unntak av på dette soverommet som har vindu av eldre dato.



På soverommet er det naturlig plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.



Rikelig med oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



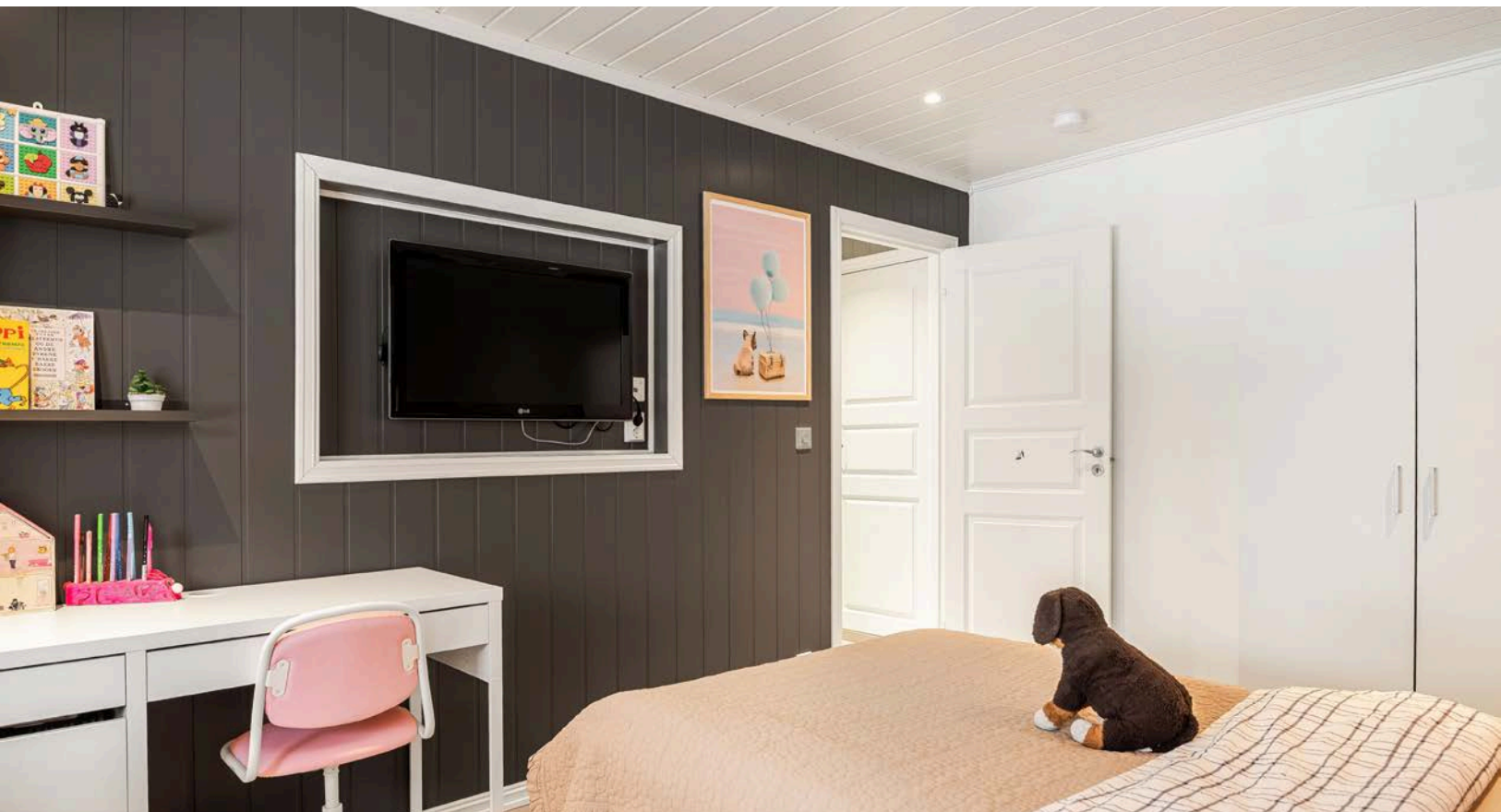
Soverom 3 er det største soverommet i boligen, og er i dag innredet som et hyggelig barnerom.



Soverommet har god oppgradert standard med gulv, overflater og downlights fra 2019.



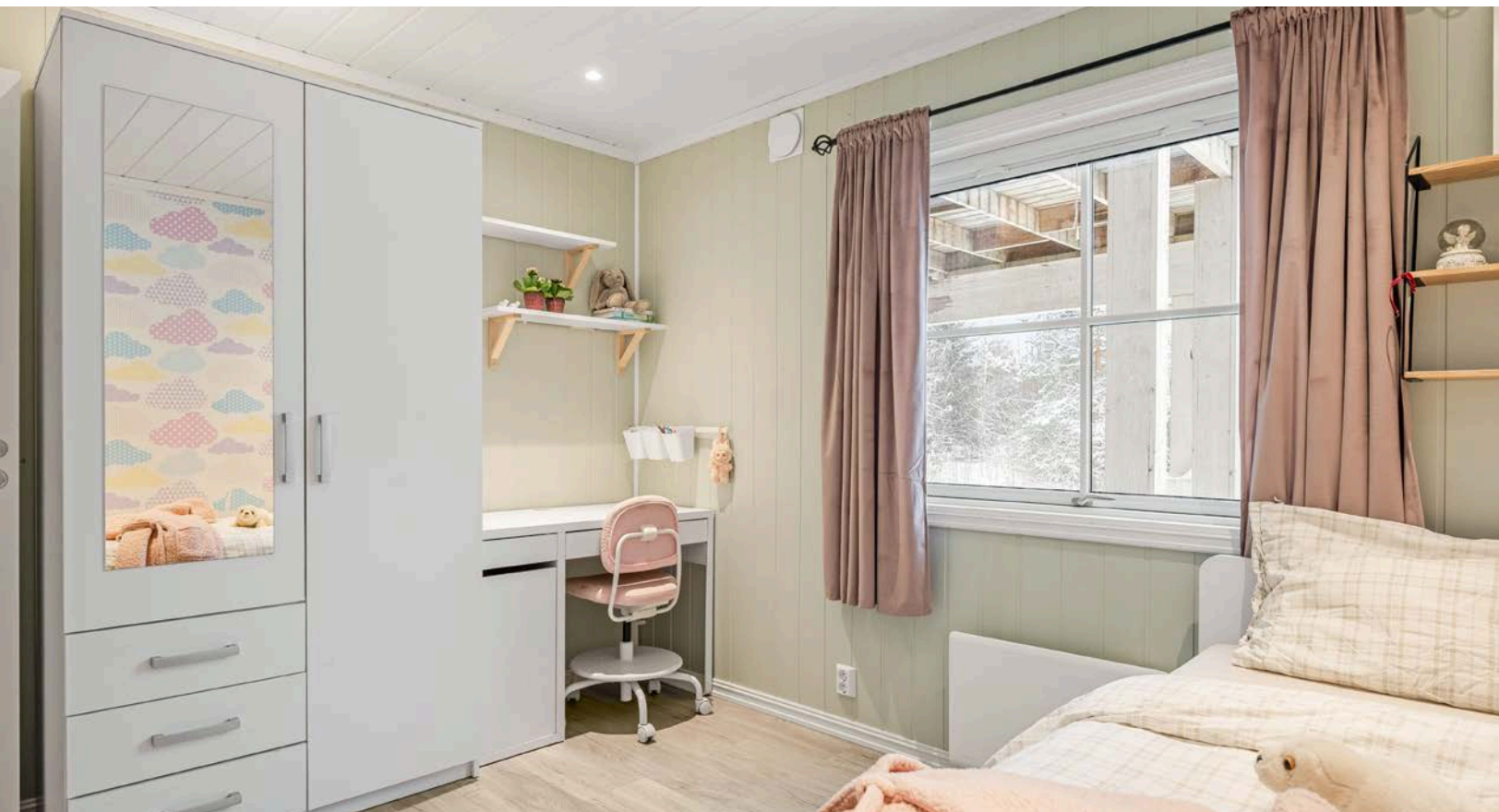
Fra soverommet er det utgang til en uteplass og den store hagen.



På soverommet er det plass til dobbeltseng om ønskelig, en kontorpult eller kommode, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 4 er også et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 5 har samme gode standard som resten av boligen med nyere gulv og overflater.



Også på dette soverommet er det plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Lyst og pent baderom i underetasjen med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Baderommet har fliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, speilskap over. Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med glassdører og både hånd- og regnfallsdusj, samt vegghengt toalett.



Boligen har også et stort og praktisk vaskerom med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.



Vaskerommet har pene fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv, downlights i himlingen og elektrisk styrt vifte.



Moderne innredning med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, utslagsvask og belysning under overskapene. Praktisk med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel i høyden.



Det er også egen inngang til underetasjen. Opprinnelig byggetegning viser 4 hybelrom i underetasjen.



Eiertomt på ca. 1 527,3m². Skrånende tomt opparbeidet med ferdigplen, utvendig trapper og diverse beplantning. Deler av utearealet ble opparbeidet i ca. 2020. Belagt med steinfliser foran inngang til underetasje.



Her har du flere flotte uteplasser uansett årstid!



Fra eiendommen er det også kort veg opp til Svartholtet med fine tur- og treningsmuligheter for hele familien. På vinterstid er det et godt utbygd løypenett for deg som er glad i langrenn. Her kan du ta deg til store deler av marka i omkring Elverum.



Eiendommen har sentral og fin beliggenhet på Gaarderløkka, i et barnevennlig og veletablert boligfelt. Fra eiendommen har du gangavstand til sentrum med alt av byfasiliteter, samt nærhet til Glomma og fine turområder.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med inntilbygget garasje



Grønlivegen 21, 2414 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 33, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 14566-1946

Referansenummer: VJ1203

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli



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

Sørli Takst AS

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

Rapportansvarlig



Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

971 22 916



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er dekket med takpanner. Ukjent alder.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Større deler av 1.etasje er påforet og tilleggsisolert med 5 cm mineralull. Utført i 2021 av firma.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med to strøk.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufthing ved raft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over fasade mot nord.
Undertak med OSB-plater.
Del med lukket og kledd takkonstruksjon over entré.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.
Vindu med 2 lags isolerglass. Montert vinduer i underetasje i 2018.
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2005 i entré.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Underetasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
1.etasje:
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glassbyggerstein. Montert kodelås.

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Balkongen er tidligere utvidet fra eksisterende konstruksjon.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner og limtreddrager.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.
Adkomst til terrasse fra stue.

Bygget i 2018. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 25m² ved stue.

Adkomst til hagestue via balkong.
Gulvflater med steinfliser.
Overflater med panel.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med panel.
Vinduer med ettlags glass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.

Adkomst til terrasse via utvendig tretrapp.
Støpt trapp ved inngang belagt med heller.
Utvendig strekkmalltrapp.
Utvendig tretrapp i skråning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, korkvinyl og laminatgulv.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken. Utført i 2021 av firma.
Lagt korkvinyl på to soverom og gang i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på ett soverom i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malte plater og panel.
Pålagt finerplater og gipsplater på overflater i stue/kjøkken. Utført av: firma.
Enkelte vegger i underetasje er påforet med 5 cm mineralull. Utført i 2019 av egeninnsats.
Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-takpanel og folierte takessplater. Innfelt downlight i fleste himlinger.
Pålagt gipsplater på større deler av himling i 1.etasje. Utført i 2021 av firma. Montert downlight.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med støpt plate på mark i del med entré og lagerrom.
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Eier opplyser:
Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017
Soverom i underetasje - årsmiddel 76 Bq/m3
Stue i underetasje - årsmiddel 78 Bq/m3
Fremlagt analyserapport.

Murt teglpipe med to løp.
Kun ett løp er i bruk.
Adkomst til to sotluker i underetasje.
Peis med peisinnsats i stue. Satt inn peisinnsats i 2021 av firma.
Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.
Bolitilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger og avvik.

Eier opplyser: Montert pipevifte i pipe for bedre trekk. Utført i 2022.
Åpningsmetoden/mekanismen gjør at vil bli litt lukt i rommet når man legger inn mer ved, selv om trekken er god. Anbefaler å lese bruksanvisning for peisen før fyring. Denne finnes på boligmappa.

Beskrivelse av eiendommen

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).
Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk.
Del med glassrekkverk.
Laminerte innerdører.

Inntilbygget garasje:
Asfaltert gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ingen adkomst.
Montert vippeport.
Lys og strøm.
Montert el.billader på yttervegg ved garasje.

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Himling med støpt dekke.
Vindu av glassbyggerstein.
Malt ytterdør med glassfelt.

Utvendig bod i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Støpt dekke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Malt panelt ytterdør.
Lys.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.
Støpt gulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.
Utført av: egeninnsats.
Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.
Vaskerom med ettgrep blandebatteri, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma.
Kilde: eiers opplysning.
Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig membran i sluk.
Bad med servant, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj og to stk ettgrep blandebatteri.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2009
Ingen dokumentasjon.
Overflater med vinylbelegg. Del med glassbyggerstein i vegg.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Rommet varmes opp med panelovn.
Plastsluk.
Bad med boblebad, toalett, servant, ettgrep blandebatteri og baderomsinnredning.
Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad ikke tilkoblet. Opplegg i vegg.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kjøkkenøy, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrep blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, kjøll, to stk stekeovn, frys og to stk oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt.
Integrert kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran og vannmåler montert på eldre vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Fordelerstokk for rør i rør montert på eldre vaskerom.
Fordelerstokk for rør i rør montert i innredning på nyere vaskerom.
Utført rørarbeider på bad og vaskerom i underetasje i 2019. Utført av: firma.
Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann. Utført av firma i 2020.
Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nytt avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utført av: firma.

Ventilasjon gjennom veggventil og vinduventil.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.
Varmepumpe fra 2025.
Varmekabler delvis i entré i 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Lagt varmemefolie i gulv i stue/kjøkken i 1.etasje.
Varmer i gulv i kjellerstue, gang i kjeller og bad/vaskerom i underetasje.

Eldre varmtvannsbereder plassert på eldre vaskerom. 200 liter.
Ikke fast tilkoblet.

Tre-faset elektrisk anlegg.
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre vaskerom i underetasje.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i underetasje.

Brannslukningsapparat fra 2025.
Brannslukningsapparat fra 2011.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med elve- og bekkeavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).
Del med entré og lagerrom:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.
Eier opplyser: Oljetank på tomten.
Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

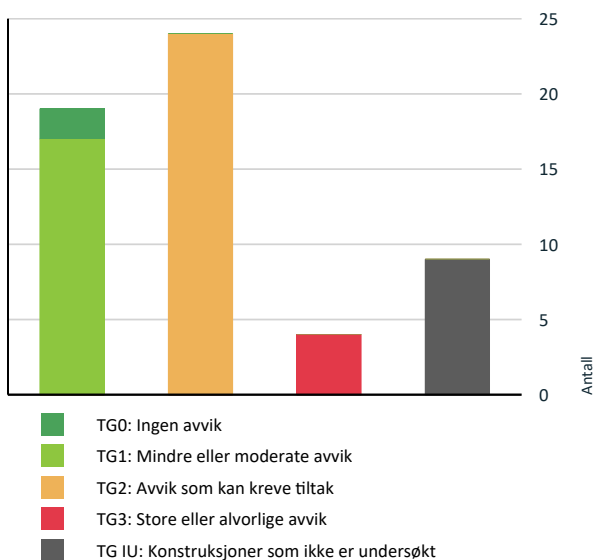
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

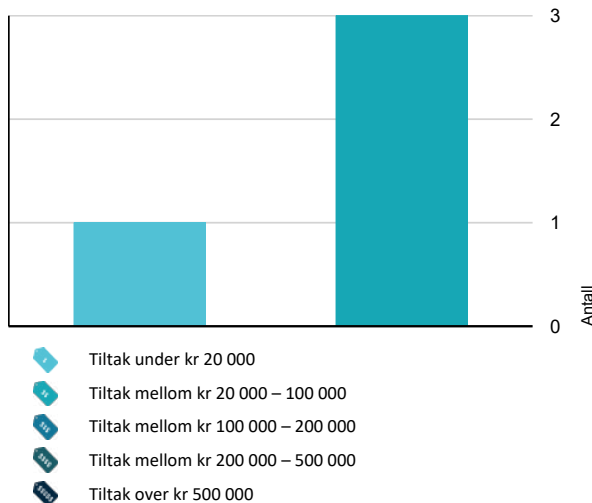
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 bolig med inntilbygget garasje. Garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med inntilbygget garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

Det meste av dagens innvendige standard etablert etter oppgradering og fornyelse. Utført i perioden 2019 til 2021. Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befarung.

Vedlikehold

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
	Ombygging	Ombygget/tilbygget til entré/lagerrom i 1. etasje. Ukjent ombyggingsår.
	Tilbygg	Med hagestue mot sør. Ukjent byggeår.
2019	Modernisering	Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.
2009	Modernisering	Bad i 1. etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca. 2009. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
2019	Modernisering	Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med takpanner. Ukjent alder. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på taktekingen er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1U Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Isbordbeslag.
Feieplattform.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Takstige.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Større deler av 1. etasje er påforet og tilleggsisolert med 5 cm mineralull. Utført i 2021 av firma. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2017 med to strøk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. For lite fall på vannbrett til vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Fare for fukinntregning i veggkonstruksjon. Skifte vannbrett.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Loft besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over fasade mot nord.
Undertak med OSB-plater.

Del med lukket og kledd takkonstruksjon over entré.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Understøttet med tresøyler.

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2005.
Vindu med 3 lags isolerglass fra 2021.
Vindu med 2 lags isolerglass. Monterte vinduer i underetasje i 2018.
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2005 i entré.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i vindu i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Underetasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med 3 små glassfelt.
1. etasje:
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Skyvedør med 3 lags isolerglass fra 2021.
Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt med glassbyggerstein. Montert kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Skyvedør i stue går tregt ved for mye snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til åpen balkong fra stue.
Balkongen er tidligere utvidet fra eksisterende konstruksjon.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner og limtreddrager.
Utført med terrassebord og rekkverk.
Areal på ca. 16 m² ved stue.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

§ 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. 98 cm.
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.
Det er påvist råteskade i bjelke til balkong.
Større deler av balkong er ikke besiktiget på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst til terrasse fra stue.
Bygget i 2018. Utført av: egeninnsats.
Understøttet med stolper ned på støpte fundamenter.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med terrassebord, beiset- malt rekkverk og levegg.
Areal på ca. 25m² ved stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Tilstandsrapport

Adkomst til hagestue via balkong.
Gulvflater med steinfliser.
Overflater med panel.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Sperretakkonstruksjon. Undertak med panel.
Vinduer med ettlags glass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i ytterdør. Behov for justering av ytterdør.
Det er påvist sprekk i vindusglass.
Sprekker og forvittringer i kitt til vinduer. Vinduer bør kittes på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG IU Utvendige trapper

Adkomst til terrasse via utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG IU Utvendige trapper - 2

Støpt trapp ved inngang belagt med heller.
Utvendig strekkmetalltrapp.
Utvendig tretrapp i skråning.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, korkvinyl og laminatgulv.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken. Utført i 2021 av firma.
Lagt korkvinyl på to soverom og gang i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.
Lagt laminatgulv på ett soverom i underetasje. Utført i 2019 av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i enkelte laminatskjøter i stue/kjøkken.
Det er påvist knirk i gulv i stue/kjøkken.
Del med manglende fugemasse i fuger mellom fliser i entré.
Bom i enkelte fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt murpuss, malte MDF-veggplater, malte plater og panel.
Pålagt finerplater og gipsplater på overflater i stue/kjøkken. Utført av firma.
Enkelte vegger i underetasje er påført med 5 cm mineralull. Utført i 2019 av egeninnsats.
Himlinger med panel, malte plater, malt MDF-takpanel og folierte takessplater. Innfelt downlight i fleste himlinger.
Pålagt gipsplater på større deler av himling i 1.etasje. Utført i 2021 av firma. Montert downlight.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis oppsprekking i overgang vegg/himling i stue.
Flere hull i himling over eldre vaskerom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Del med støpt plate på mark i del med entré og lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i gang i underetasje.
Målt høydeforskjell på ca. 11 cm i entré.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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: 20 000 - 100 000

TG 0 Radon

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

Eier opplyser:

Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017

Soverom i underetasje - årsmiddel 76 Bq/m³

Stue i underetasje - årsmiddel 78 Bq/m³

Fremlagt analyserapport.

TG 2 Pipe og ildsted

Eier opplyser: Montert pipevifte i pipe for bedre trekk. Utført i 2022. Åpningsmetoden/mekanismen gjør at vil bli litt lukt i rommet når man legger inn mer ved, selv om trekken er god. Anbefaler å lese bruksanvisning for peisen før fyring. Denne finnes på boligmappa.

Murt teglpipe med to løp.

Kun ett løp er i bruk.

Adkomst til to sotluker i underetasje.

Peis med peisinnstus i stue. Satt inn peisinnstus i 2021 av firma.

Gnistsikring utført med glassplate foran ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2025, ingen anmerkninger og avvik.

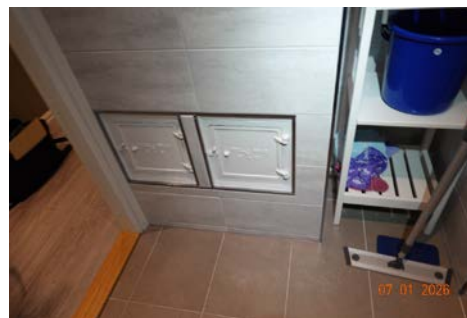
Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i ildstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks). Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

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

Kjeller fremsto ved befæringsdatoen med generelt liten fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp til underetasje. Utført med rekkverk av treverk. Del med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:
Asfaltet gulv.
Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.
Overflater med gipsplater.
Himling med gipsplater.
Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget. Ingen adkomst.
Montert vippeport.
Lys og strøm.
Montert el.billader på yttervegg ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skade i gipsplate.
- Sprekk i gulv.
- Det er påvist fuktmerker på gipsplater. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Sannsynligvis fra snøsmelting på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Andre innvendige forhold - 3

Utvendig bod i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Støpt dekke.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Malt panelt ytterdør.
Lys.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Lagerrom i underetasje:
Støpt gulv.
Yttervegger av betong.
Himling med støpt dekke.
Vindu av glassbyggerstein.
Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje. Ukjent alder.
Støpt gulv.
Ca. 3 cm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt murpuss.
Himling med malt panel.
Vaskerom med støpejernsluk, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
- Rust i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TG IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019.

Utført av: egeninnsats.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.
Himling med malt MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Ca. 22 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe trapping i fliser.
Ikke tett overgang ved terskel/gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påføre silikon i overgang gulvflis/terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Synlig membran og slukmansjett i sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med ettgreps blandeatteri, rustfri kum, opplegg for vaskemaskin og innredning.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

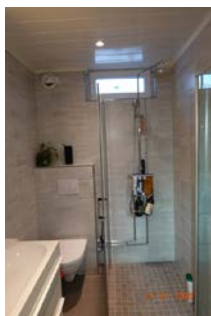
UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med overflater, installasjoner og komponenter fra 2019. Utført av: egeninnsats. El og rørarbeider er utført av firma. Kilde: eiers opplysning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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 fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet 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 MDF-takpanel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe ujevne fuger og trapping i flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, skuffer, vegghengt toalett, glassdører, vegghengt dusj og to stk ettgreps blande batteri.

Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten avskaling i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpte vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad i 1.etasje med overflater, installasjoner og komponenter fra ca.2009
Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med vinylbelegg. Del med glassbyggerstein i vegg.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør er plassert i våtsonen.

Påvist enkelte montasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Montasjemerker må tettes med silikon for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med våtromsbelegg.
Ikke etablert lokalt fall rundt sluk.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med boblebad, toalett, servant, ettgreps blandebatteri og baderomsinnredning.
Eier opplyser: Boblefunksjon til boblebad ikke tilkoblet. Opplegg i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig festet skapdør.

Det er påvist fuktsvelling i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

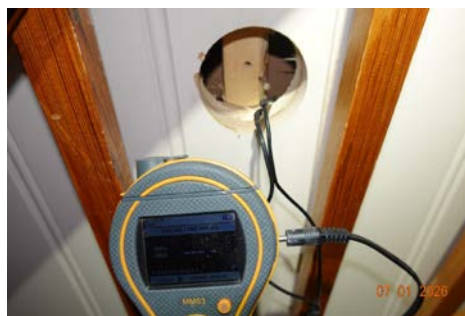
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, skuffer, kjøkkenøy, del med fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og kompositt kum.
Integrert koketopp, kjøøl, to stk stekeovn, frys og to stk oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i koketopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler montert på eldre vaskerom i underetasje.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Fordelerstokk for rør i rør montert på eldre vaskerom.
Fordelerstokk for rør i rør montert i innredning på nyere vaskerom.
Utført rørarbeider på bad og vaskerom i underetasje i 2019. Utført av: firma.
Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann. Utført av firma i 2020.

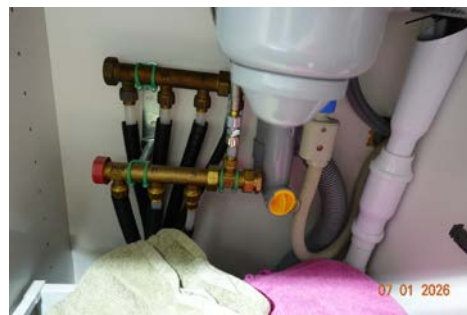
Vurdering av avvik:

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

Gjelder del med kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Avløpsrør

Synlig støpejernsrør ned i gulv i kjeller, påkoblet med PVC rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Montert nytt avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utført av: firma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventil og vinduventil.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

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

Varmepumpe fra 2025.

Varmekabler delvis i entré i 1.etasje.

Lagt varmemefolie i gulv i stue/kjøkken i 1.etasje.

Varmer i gulv i kjellerstue, gang i kjeller og bad/vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Termostater til gulvvarme i bod og opptrinn ved inngangsparti virker ikke.

Termostat inngangsparti virker, men lar seg ikke regulere. Det samme med termostat i kjellerstue, reguleringen virker ikke.

Det er varmekabler i gangsti på nordsiden av huset, men dette er fra byggeår og er ikke prøvd brukt av oss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider plassert på eldre vaskerom. 200 liter. Ikke fast tilkoblet.

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.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Tre-faset elektrisk anlegg.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i eldre vaskerom i underetasje.

Kursene er merket.

Montert strømmåler.

Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i underetasje.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeidsbeskrivelse:

Nytt el opplegg stue/kjøkken.

Varmerfolie med smart termostat med gulvføler downlight med smartdimmere er levert og montert

Kombiautomater er montert komfyrvakt er levert og montert.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2021.

Arbeidsbeskrivelse:

Legge opp til 6 veis stikk ved TV.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Opplegg til elbil-lader.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2022.

Arbeidsbeskrivelse:

Rehabilitering av hele kjeller utenom ett soverom.

Fremlagt samsvarserklæring fra 2020.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukningsapparat fra 2025.
Brannslukningsapparat fra 2011.
Montert 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 med elve- og bekkeavsetning.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger av betong og porebetong (siporeks).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med entré og lagerrom:
Støpt plate på mark og støpt ringmur.

TG IU Terrengforhold

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser: Oljetank på tomten.

Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

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

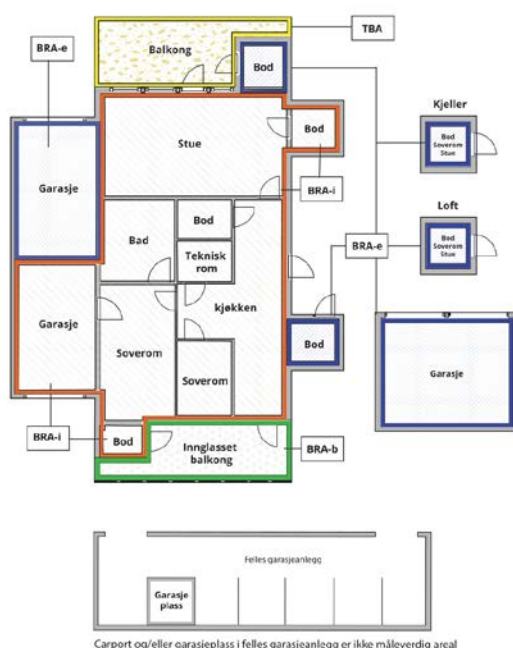
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 med inntilbygget garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97			97	
1.etasje	119			119	42
Inntilbygget garasje		16		16	
Underetasje. Utvendig bod		5		5	
Underetasje. Utvendig lagerrom		14		14	
Hagestue			16	16	
SUM	216	35	16		42
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom 2, bad		
1.etasje	Entré, lagerrom, gang, soverom/tv-stue, bad, stue/kjøkken		
Inntilbygget garasje		Garasje	
Underetasje. Utvendig bod		Bod	
Underetasje. Utvendig lagerrom		Lagerrom	
Hagestue			Hagestue

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Blindrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ingen adkomst til blindrom. Ca. areal: Ca.3m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Ett garasjerom tilhører denne eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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 med inntilbygget garasje	210	57
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig med inntilbygget garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Blindrom i 1.etasje uten målverdig areal. Ingen adkomst til blindrom. Ca. areal: Ca.3m²

Garasje

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Ett garasjerom tilhører denne eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jørgen André Walstad Sandvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	33	44		0	1527.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Grønlivegen 21

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Stine Graaberget

1/2 Hjemmelshaver: Jørgen André Walstad
Sandvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gaarderløkka i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og balkong orientert mot vest.

Kort vei til skole, barnehage og kjøpesenter.

Elverum sentrum ca. 1 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Skrånende tomt.

Deler av utearealet ble opparbeidet i ca.2020

Belagt med steinfliser foran inngang til underetasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1978

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Overflater med gipsplater og sponplater.

Himling med gipsplater.

Montert eldre vippeport.

Vinduer med ettlags glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkkonstruksjon. Takflatene er ikke besiktiget på grunn av snø.

Malt ytterdør.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørgen André Walstad Sandvoll

Stine Graaberget

Boligen

Grønlivegen 21

2414 Elverum

3420-33/44/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluk på bad i 1 egt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: GK rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom/Bad i kjeller: Legging av nye rør, montering av rør, fordeling, toalettasse, dusjdører, armaturer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektor AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad og vaskerom i kjeller: Skiftet til automatsikringer i sekundærskap. Nytt el opplegg og varmekabler for bad og vaskerom. Samtidig nytt el opplegg for soverom i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Legging av fliser og smøremembran på vegg og gulv i kjeller er utført av pensjonert håndverker, da uten dokumentasjon på arbeidet.

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

♦ Ja

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

Det ble påført smøremembran på vegger og gulv på bad i kjeller, sluk og rør ble byttet ut til veggen til teknisk rom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Inngangsparti og bod tilknyttet er dårlig isolert i både vegger og grunn.

Gulv i stue (fiskebeinslaminat) forandrer seg gjennom årtidene, det blir sprekker mellom bordene. Det er fuget flere steder men det kommer tilbake.

Råte på bjelker på veranda utenfor stue, veranda er i generelt dårlig forfatning og bør byttes.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: KK Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn vinduer, dører og skyvedør ved oppussing av stue og kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: KK Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering 5cm i stue /kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: ROSENBERGS TAK OG SNEKKERTJENESTE

Beskrivelse av arbeidet: Montering av snøfangere foran inngangsparti

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dører og vinduer i kjeller som egeninnsats.

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

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn boddør under veranda på vestsiden av huset som egeninnsats.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering 5 cm ved oppussing soverom kjeller, utført som egeninnsats.

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

♦ **Ja**

Et av vinduene i kjeller går tregt, skyvedør i stue går tregere ved mye snølast.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammel og oppføring av terrasse sørsiden utenfor stue, utført som egeninnsats.

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

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stolpe på veranda på vestsiden som egeninnsats.

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

♦ Ja

Gulv i inngangsparti virker stå uten tilknytning til vegg og har synlig satt seg i forhold til list på vegg. Mest trolig pga at det tidligere har vært carport der inngangsparti er i dag.

Veranda utenfor stue er i dårlig forfatning og har noen setninger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Drypper noen steder av takrenner, nedløpsrør i bakken fra byggeår tar ikke unna ved mye nedbør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Pipe manglet pipehatt, regnvann kom ut av feierluke i kjeller.

Bad i kjeller, svertesopp på fug i dusjhjørne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: ROSENBERGS TAK OG SNEKKERTJENESTE AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av pipehatt

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



♦ Ja

Det er observert sukkermaur inne i inngangspartiet, ett år også observert i tv-stue/stue.

Det er også observert veps/vepsebol i området ved garasje, vinterhage og kryploft.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vepsebol på kryploft utført som egeninnsats. Prøvd å tette inngang. Gir ingen garanti for at det ikke kommer tilbake ved senere anledning.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløpsvann gikk tregt fra bad i kjeller, grunnet fremmedlegeme i do.

Avløpsvann fra kjøkken har gått tregt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørleggervakta innlandet AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av blokkering/fremmedlegeme i avløpsrør.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsvann fra kjøkken gikk tregt, behandlet med plumbo/avløpsåpner, som løste problemet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: GK Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i kjeller ifm bad og vaskerom. Nye sluk og stikkledninger.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Rasch AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny utekran med varmt + kaldt vann.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elverum Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp og rør for kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Eltex AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe i stue pluss utedel.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: KK Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisinnsats i stue

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipevifte grunnet mindre trekk med ny ovn. Slo inn ved påfylling av mer ved.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja



Fra tidligere salgsoppgave er det notert at tanken er rengjort og fylt med sand, men ikke dokumentert. Har ikke i vårt eie funnet igjen tanken på tomten.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er to ledninger jeg vet om som er klippet, som ikke er i bruk eller er tilkoblet. Det er øverst i trappa ned til kjeller og bak ved badekar på bad i 1egt. Det er lagt rør fra boks dit, men ikke tilkoblet.

Termostater til gulvvarme i bod og opptrinn ved inngangsparti virker ikke.
Termostat inngangsparti virker, men lar seg ikke regulere. Det samme med termostat i kjellerstue, reguleringen virker ikke.

Det er varmekabler i gangsti på nordsiden av huset, men dette er fra byggeår og er ikke prøvd brukt av oss.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektor AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap i kjeller, opplegg til bad/vaskerom, varmekabler, varmemefolie i gang, spottere på soverom/gang og utekontakter.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elverum Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ved oppussing av stue, varmemefolie stue, spottere, dimmere, opplegg for kjøkken.

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

Firmanavn: Svensgaard Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av elbillader + stikk for pipevifte i vegg.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektor AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av inntakssikring fra 35A til 50A . Multimediestikk på tv-stue, sjekk og bytte av koblinger i koblingsboks mot vifte i bad 1egt. Sjekk/kontroll av koblinger på kontrollboks pipevifte i stue.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det som i dag er inngangsparti var før carport/ åpent med takoverbygg, det er gjort forandringer på fasade i forbindelse med innsetting av større vinduer i stue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest, normalt for byggeåret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Opprinnelig tegnet med 4 hybler i kjeller, se originaltegninger av bolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Målt i tidsrom 08.11.2017 - 02.02.2017

Soverom i kjeller - årsmiddel 76 Bq/m³

Stue i kjeller - årsmiddel 78 Bq/m³

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

♦ **Ja**

Rapport og takst fra tidligere salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Garasje i sørende er delt eierskap med nabo "Grønlivegen 23" GnrBnr 31/486 , der man eier ett garasjeløp hver, gjelder eventuelt vedlikehold av denne.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasje fra 1970 i sameie med nabo, elektrisk er koblet fra da det ikke tilfredsstiller dagens krav, elektrisk er også koblet fra i vinterhage og i bod under vinterhage.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn støtte til peis på vaskerom, da det dukket opp en H bjelke under oppussing. Denne er ligger mellom bærevegg og limtredrager i tak på vaskerom. Befart og vurdert av KK Byggservice AS når ny peisinnstats ble montert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Grønlivegen 21 - Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Margrethe Munthes veg Linje B61, 812	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	6 min 2.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 0.8 km
Terningen Arena	8 min

«Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

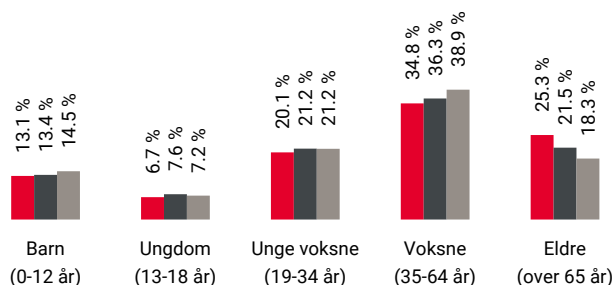
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaarderløkka	865	436
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Elverum	10 min
Kiwi Fjeldset PostNord	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



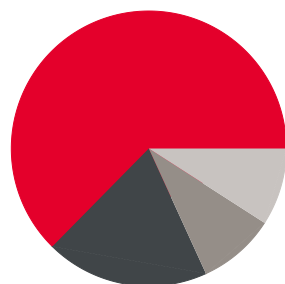
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Rolsdorps vei 6, balløkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Elverum videregående	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km	
🚴	Feel24 Elverum	14 min	🚶
🚴	Family Sports Club Elverum	16 min	🚶

Boligmasse



62% enebolig
19% rekkehus
9% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

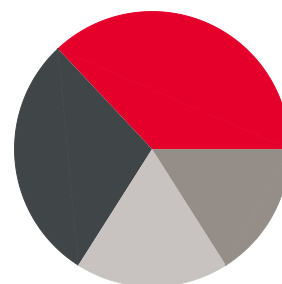
12 min 🚶



Boots apotek Kremmertorget

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
29% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



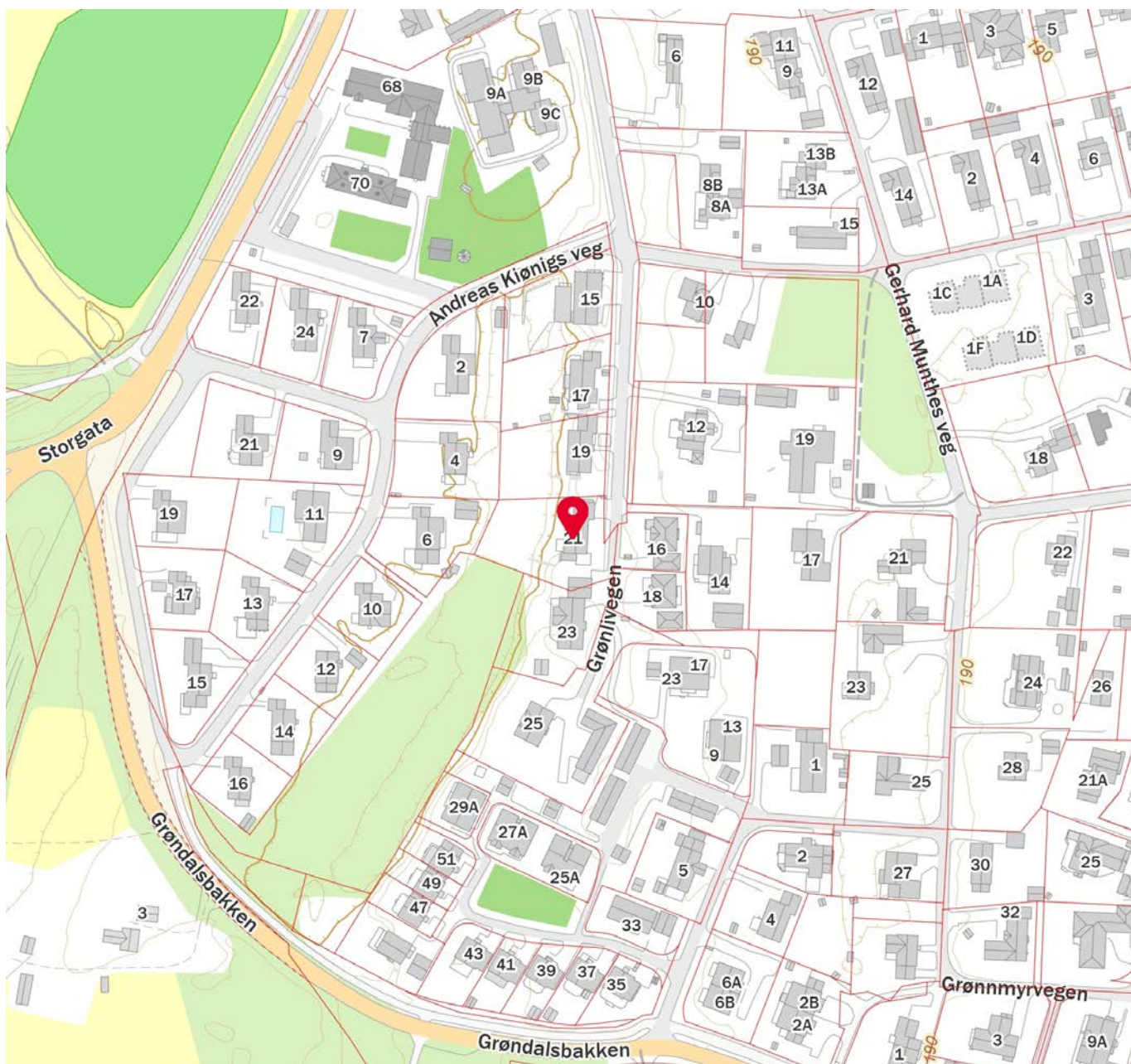
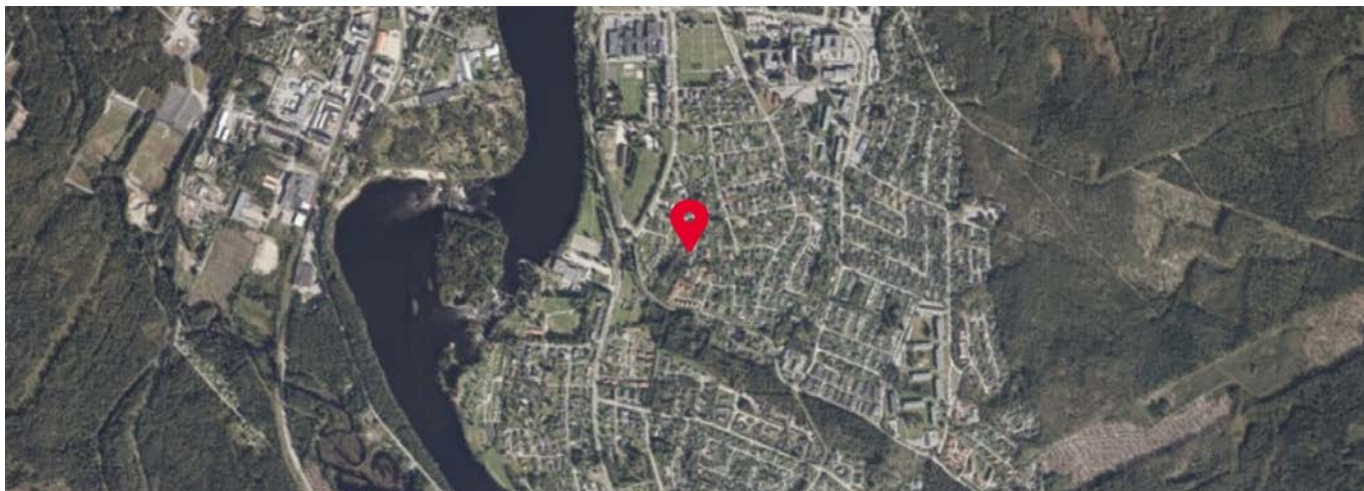
0%

50%

Gaarderløkka
Elverum
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grønlivegen 21
2414 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line M Strøm

Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre