Egenerklæring

Simlevegen 32, 2406 ELVERUM

13 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Simlevegen 32	Simlevegen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1985

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81652961

Informasjon om selger

Selger

Rugsveen, Geir Ove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Mor og far kjøpte boligen i 1985 og mor bodde der frem til sin død i 2026. Jeg og min bror har ingen relevant informasjon om boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10888416

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Geir Ove Rugsveen	**2026-10-13**

Identification

bankID Geir Ove Rugsveen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Simlevegen 32
2406 ELVERUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1981
Enebolig BRA:	196 m^2
Enebolig BRA-i:	196 m^2
Sum alle bygg BRA:	225 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	196 m^2
Rapportdato:	21.10.2026 (Gyldig til 21.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	20	2	0

Pål Nordbakken
Takstingeniør
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	- eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpe (TG 3)
Våtrom: Bad	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- tilstand grunnet elde og påviste forhold (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- tilstand grunnet elde
Rom under terreng	
Yttervegg og fasade	- tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	- tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Balkong, terrasse, platting	- tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Takkonstruksjon og loft	- observert spor etter skadedyr (TG 2) - tilstand grunnet elde og påviste forhold (TG 2)
Taktekking	- det registreres enklete spikeropptrekk (TG 2)
Renner og nedløp	- tilstand grunnet elde og påviste forhold (TG 2)
Skorstein over tak	- tilstand grunnet elde og påviste forhold
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	- påvist noe driftstøy
Toalettrom - Toalettrom/innredning	
Toalettrom - Ventilasjon	- tilstand grunnet påviste forhold. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2)
Ventilasjon	- tilstand grunnet påviste forhold. (TG 2)
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Vaskerom	Tilstand grunnet elde

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	7.10.2026	Rapportdato:	21.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Vidar Jon Rugsveen (dødsbo)**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Geir Ove Rugsveen (fullmaktsinnhaver)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører.

Forenklet elektronisk egenerklæring signert og datert 13.10.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 3 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Nordbakken**	Telefon:	**48298024**
Firma:	**P.Nordbakken Takst AS**	Epost:	**pnordbakken@hotmail.com**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) • vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • 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).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. I henhold til strålevernforskriften § 6 har alle utleiere et lovpålagt ansvar for å sikre og dokumentere at radonnivået i utleieboligen er innenfor de gjeldende
grenseverdiene. Målinger bør vurderes og tiltak vurderes deretter.

Det foreligger ingen opplysninger om kommunale avgifter. Årlige utgifter som dekker kommunale opplysninger som, renovasjon, vann- og avløp,
snørydding, strøing og forsikringer. Opplysninger fremskaffes av megler.

Kommuneplaner og reguleringsplaner som omhandler boligen:
-Kommunedelplan for Elverum byområde med plaid 3420_2018006 fra 28.08.2019.
-Eldre reguleringsplan for Boligområde Grindalsmoen III med planid 3420_197903 fra 12.12.1979.
-Eldre reguleringsplan for Boligområdet Grindalsmoen II med planid 3420_197701 fra 24.07.1978.
-Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.

Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Boligen har i den senere tid stått ubebodd.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Garasjen er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, forøvrig ingen vurderinger er foretatt.

Frittstående lekestue er ikke besiktet og vurdert.

Da befaringen ble gjennomført 07.10.2026 ble det registrert tegn etter museaktivitet i moligen med museekskrementer. Ukjent omfang, tiltak og utbedringer med bekjempelse må påregnes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Simlevegen 32, 2406 Elverum**

Kommunenr: **3420**	Gårdsnr: **13**	Bruksnr: **732**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1981**

Boligtype:	**Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i kjeller med beliggenhet i etablert boligområde på Vestad i Elverum kommune, byggeår 1981.

Byggemåte/beskrivelse:
Enebolig fra 1981 med 1 etasje og kjeller, kjeller med innvendig adkomst.
Bygningsmasse og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.
Grunnmurer oppført med Lecablokk, synlige utvendige grunnmurer med malt pussbehandling. Yttervegger i bindingsverk hovedsakleig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene.
Saltakkonstruksjon tekket med pappshingel, tekking opprlyst fra 2011. Takkonstruksjon med kaldtloftløsning, adkomst til kaldtloft via innvendig himlingsluke i gang mot sydvest, luke uten fastmontert stige. Vinduer og dører fra opprinnelig byggeår, vinduer med isolerglass. Boligens primære oppvarming med strøm- og vedfyring. Ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, øvrig rom med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer, himlingsventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjeller innredet med organiske byggematerialer, utførelsen vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning, ingen tegn til sviktende drenering. Baderom bør påregnes rehabilitert grunnet elde. El-installasjoner og vann- og avløpssystem fra opprinnelig byggeår. Bygningsmasse med preg av jevnlig vedlikehold, ingen feil eller mangler av vesentlig betydning ble påvist ved befaringen. Noe vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde og påviste forhold. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten.

Tomt:
Eiendommens areal med 936 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk. Tomt med normale solforhold, tomteareal opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Områdebeskrivelse:
Eiendom med beliggenhet boligområde på Grindalmoen i Elverum kommune. Ca 3,5 km til Elverum sentrum med butikker og post. Ca 2,5 km til skole. Bussforbindelse i nærhet, område med normale solforhold. Utsyn over nærliggende boligområder. Nærliggende skogområde med flotte rekreasjonsmuligheter under alle årstid og kan by på med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til oppkjørte langrennsløyper under vintersesongen.

Parkering:

Biloppstillingsplass for 1-bil i frittstående garasje.
Gruset gårdsplass og innkjøring med biloppstillingsplasser for 2-3 biler.

Vei, Vann og avløp:
Adkomst via asfaltert kommunalt veinett, gruset innkjøring og gårdsplass.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:
Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring, ildsted med vedovn stue 1.etasje og kjellerbod.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	196	196	0	0	14
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	**225**	**196**	**29**	**0**	**14**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**91**	**91** Diverse boder/lagerrom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**105**	**105** Stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, 3-soverom, mellomgang, vindfang x 2 og 2-boder.	**0**	**0**	**14**
Totalt m²	**196**	**196**	**0**	**0**	**14**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	97	91	6
Totalt m²	**97**	**91**	**6**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**29**	**0**	**29** Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**29**	**0**	**29**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bolig med fult bruksareal i kjeller og 1.etasje, kjeller med innvendig trappeadkomst. Målte himlingshøyder kjeller mellom 2,07-2,08 meter. Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kjeller er beskrevet som diverse boder. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. (Se beskrivelse under lovlighet) Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Frittstående garasje er medtatt som Bra-e i arealoversikten. Terrasse er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen.

6. Hovedrapport

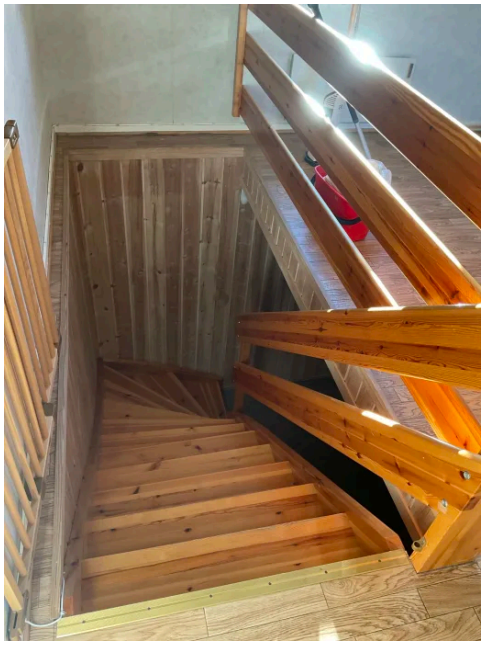
6.1 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Bygningstegninger datert 23.12.1980 er fremlagt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest datert 28.08.1981 er fremlagt og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**



Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Trappen mangler håndløper på veggen. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Håndløper må ettermonteres for å lukke avviket.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk ved terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav, og i tillegg er det manglende håndløper på vegg ved terrasse mot syd. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Oppjustering av rekkverkshøyde til 1 meter og samt etablere håndløper på vegg ved terrengtrapp må utføres for å lukke avviket. 73 cm.	



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**



6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Grunnmurer med enkelte riss

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Beskrivelse

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Grunnmurer oppført i Leca, synlige utvendige overflater med malt pussbehandling.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde og påviste forhold

Oppsummering **TG-2**

Flere av grunnmur med innvendig påforet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Utvendige grunnmurer med enkelte riss, forholdet vurderes og være i ytre pussbehandling og uten byggteknisk forringelse. Synlige overflater med noe avflassing og lokal slitasje på utsatte plasser, lokale utbedringer i skadeberørte områder kan påregnes. Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Noe vedlikehold med overflatebehandlinger og lokale utbedringer kan påregnes (se bilder). Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Overflater med noe avflassing og lokal slitasje

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2



Synlige drensplater ført over terreng, overgang avsluttet med drenslist

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Grunnmurer oppført i Leca.
Synlige drensplater ført over terreng, drensskjøter avsluttet med topplist.
Drenering fra opprinnelig byggeår.

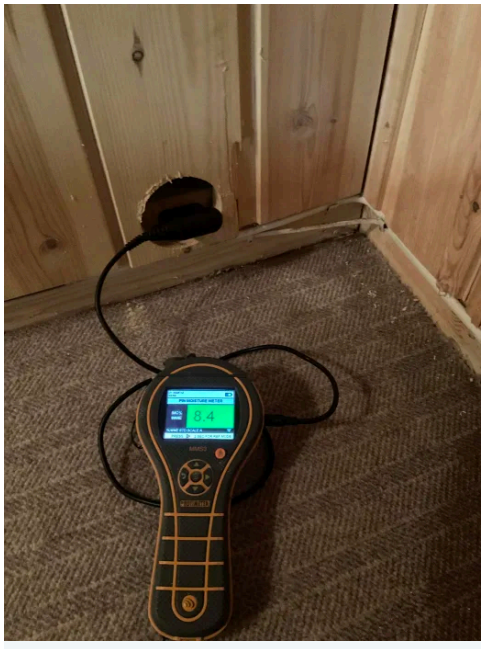
Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde

Oppsummering **TG-2**

Ingen tegn til innsig av fritt vann på befaringstidspunktet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering på befaringstidspunktet. I følge Byggforsk byggdetaljblad
er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Tilstandsgrad satt ut i fra elde og usikkerheten vedrørende restlevetid. Kjeller bør holdes under observasjon, ny drenering er påregnelig grunnet elde..Se forøvrig nedenfor ved rom under terreng.

6.4 Rom under terreng TG-2



Fuktsøk med hulltakning, ingen unormale verdier



Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Det ble foretatt hulltaking i nedre del mot sydøst med påforede konstruksjoner som er i etablert under terreng.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**
Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og er dels utført med diffusjons svake overflater. Omanget er avhengig av utførelse og fukttilgang, konsekvens kan bli råte- og muggskader i organiske materialer. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning, ingen tegn til sviktende drenering. Det ble foretatt hulltaking i nedre del mot sydøst med påforede konstruksjoner som er i etablert under terreng. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, målt fuktoter på 84%. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. (se bilde i rapport). Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller bør holdes under observasjon. Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg.

Kjeller med innvendige påforinger

6.5 Terrengforhold TG-1



Fallforhold fra boligen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen påviste påviste feil vedrørende terrengforhold fra boligen.
Fallforhold fra boligen vurderes som tilfredsstillende, uten umiddelbare tegn på fuktproblemer i kjeller eller på grunnmur.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2



Fasadebilde

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Liggende kledning**

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Utvendige fasader fremstår uten etablert lufting.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Oppsummering **TG-2**

Kledningsbord fra opprinnelig byggeår.
Kledningsbord med noe endeoppsprekking og lokal slitasje, begrenset omfang alder tatt i betraktning. Kledningen fremstår uten etablert lufting, tette lusinger bak overliggerne hindre lufteeffekten. Ingen påviste følgeskader. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon, fasader med preg av jevnlig vedlikehold. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6-til 12 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde.



Fasader med noe endeoppsprekking og lokal slitasje

6.7 Vinduer og dører TG-2



Lakkert heltredør fra opprinnelig byggeår



Innerdører med finerte dørblad 1.etasje

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

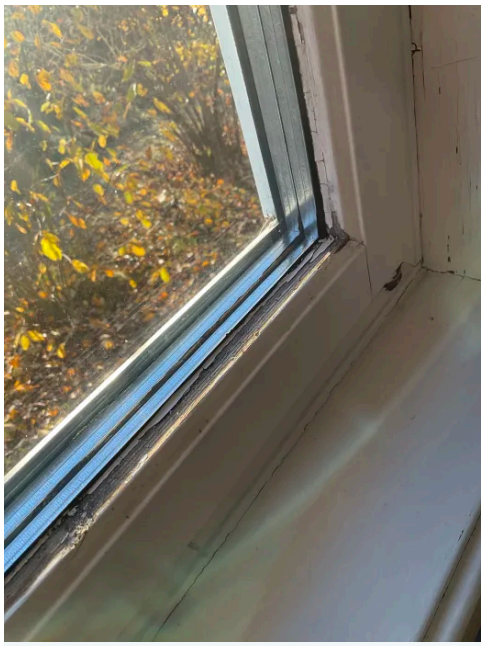
Vinduer 1.etasje hovedsakelig med isolerglass, nedre vannbrett med metallbeslag.
Kjellervinduer med isolerglass plassert i murte smyg.
Lakkert heltredører, sidefelt med isolerglass.
Malt terrassedør med isolerglass.
Innvendig dører med finerte dørblad, malte heltredører i kjeller.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Oppsummering **TG-2**

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut.
Innvendig ramtre og foringer med malingavflassing, svertesopp og fuktskjolder, forholdet settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon over tid. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Utvendig ramtre med noe malingavflassing og lokal slitasje, begrenset omfang. Dørvridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Enkelte installasjoner med noe justeringsbehov. Innerdører med karmer/listverk og utforinger med noe malingavflassing og lokal slitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Installasjoner som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Noe vedlikehold, påkostninger og utskiftning må påregnes grunnet elde og påviste forhold. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Innvendig ramtre med tegn etter mangelfull ventilasjon



Karmer/karmlister og foringer med malingavflassing og lokal slitasje



Utvendig ramtre med malingavflassing

6.8 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Oversiktsbilde

Type	Terrasse

Beskrivelse

Terrasse mot syd med adkomst fra stue og terreng fundamentert på støpte betongpilarer.
Gulv med impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper
Målt gulvareal på 14 m2

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Oppsummering TG-2

Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Utbedringer anbefales hvor trappevanger ligger nært/på terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater med malingavflassing, svertesopp, påbegynt mosedannelse og generell slitasje. Vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Slitte overflater



Trappeganger ligger på terreng og utsatt for fuktopptrekk

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Bolig med saltakkonstruksjoner

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Bolig med saltakkonstruksjon.
Takkonstruksjon utført med prefabrikkerte sperrer.
Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang mot sydvest, luke uten fastmontert stige.
Lufting av takkonstruksjonen via luftespalter ved raft og ventiler i gavlene, himling mot kaldtloft isolert med mineralull. Bærende konstruksjoner fra opprinnelig byggeår



Lufting via spalter ved raft, luftespalter med netlon

Registrerte avvik

- Observert spor etter skadedyr
- Tilstand grunnet elde og påviste forhold

Oppsummering **TG-2**

Boligen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte sperrer og kaldtloftløsning, uten undertak, og med himling isolert med mineralull.
Takkonstruksjonen er vurdert oppe på taket, bakkeplan og inne på kaldtloftet. Kaldtloft uten etablerte gangbaner, gangbane bør ettermonteres for bedre fremkommelighet for inspeksjon, noe begrenset besiktning. Himlingsluke fremstår noe utett, det anbefales å ettermontere ny himlingsluke for å begrense varmetap.. Tegn til mus- og vepseaktivitet inne på kaldtloft. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Takkonstruksjon utført med pre-fabrikerte sperrer

6.10 Taktekking

TG-2



Tekkingen er besiktet oppe på taket



Det registreres enkelte spikeropptrekk

Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**På tak**

Saltakkonstruksjon tekket med shingel.
Malte vindskier, isbord med metallbeslag.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2011**

Beskrivelse

-Opplyst at det ble etablert ny tekking med pappshingel i 2011.

Registrerte avvik

- Det registreres enklete spikeropptrekk

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er utført oppe på taket og innvendige himlingsoverflater. Det registreres enklete spikeropptrekk ved tekkingen og er med dette ikke montert etter produsentens leggeanvisning, innfesting med åpen spikring på enkelte plasser og perforerte tekking (se bilde). Ingen tegn til lekkasje, utbedringer og utskiftning må påreges i de aktuelle områdene hvor dette forekommer. Taktekkingen har passert over halvparten av forventet levetid, så å restlevetid er noe usikker i fremtiden som kommer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.11 Renner og nedløp

TG-2



Installasjoner med noe malingtilsøling og nedløp med deformasjonsskader

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium fra opprinnelig byggeår,

Registrerte avvik

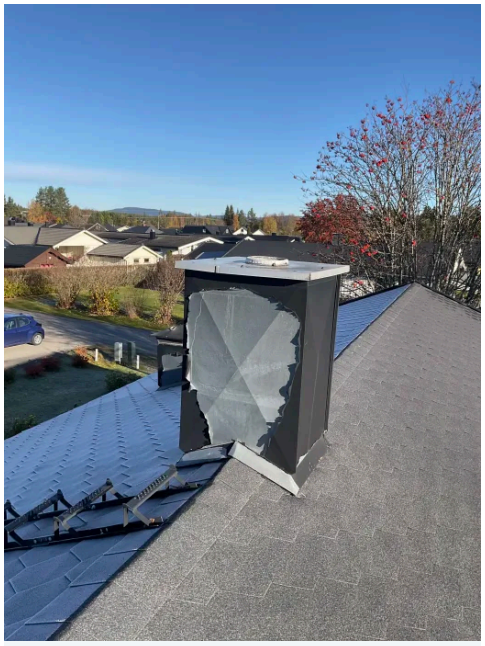
- Tilstand grunnet elde og påviste forhold

Oppsummering **TG-2**

Nedløpsrør med enkelte deformasjonsskader grunnet frostspreng, enkelte installasjoner med noe malingtilsøling. Renner med normale fallforhold. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. Kostnader for utbedringer av nedløp med deformasjonnskader kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

6.12 Skorstein over tak

TG-2



Skorstein besiktet oppe på taket, beslag med avflassing og slitte overflater



Sotluke med noe korrosjonskader, regnskjerm bør ettermonteres

Inspisert fra	**På tak**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
Helbeslått pipe over tak, pipeløp uten regnskjerm.
Sotluke med adkomst via kjellerbod.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet elde og påviste forhold

Oppsummering **TG-2**

Pipehatt over tak med malingavflassing og lokal slitasje, ingen opplysninger vedrørende tidligere pipbrann. Sotluke kjeller med korrosjonsskader/overflaterust og noe sotvannskjolder under sotlukekammer, regnskjerm på pipeløp over tak bør ettermonteres. Det ble foretatt feiing den 11.12.023, det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg. Funksjon og tilstand av piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.13 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken



Mekanisk avtrekk over koketopp

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2001
Hvem har utført arbeidet?	Det ble montert nye fronter i 2001

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med blandet alder.
Kjøkken med profilerte fronter og laminerte skrog, 1-overskap med glassfronter.
Laminerte benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall.
Veggoverflater over benker med fliser, overgang med mykfug.
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer plassert i kjøkkennisjer.
Lekkasjevakt og komfyrrvakt er ikke montert.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med normal/liten bruksslitasje, enkelte fronter med noe justeringsbehov. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, avkast ført over tak direkte til friluft.

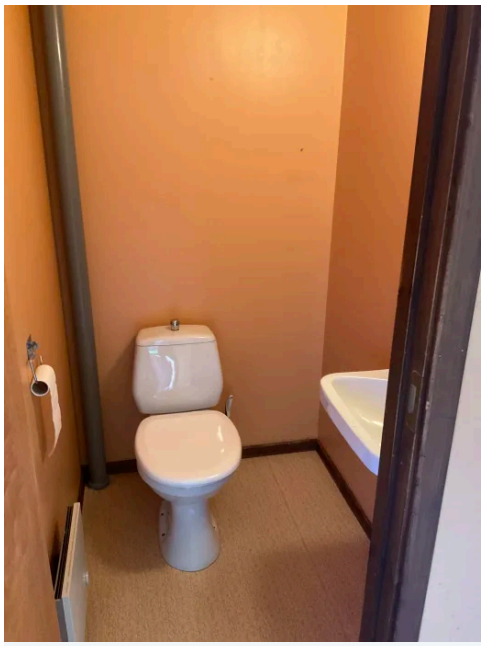
Registrerte avvik

- Påvist noe driftstøy

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.

6.14 Toalettrom



Installasjoner og overflater fra opprinnelig byggeår

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Toalettrom 1.etasje med adkomst via vindfang/entre.
Gulv med belegg, vegger med malte plater.
Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg.
Oppvarming med panelovn montert på vegg.

Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Ingen tegn til fuktproblematikk i forbindelse med rommets funksjoner.
Tilstand grunnet elde.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet påviste forhold.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at toalettrommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Ventilering av toalettrommet med mekanisk avtrekk ført via grunnmur må ettermonteres for å
optimalisere ventilering av rommet. Tilstand grunnet påviste forhold.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1



Ingen unormale verdier ved måling

Type	Trebjelkelag

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Oppsummering **TG-1**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 6 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Påvist omfang vurderes som normalt/begrenset. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.16 Avløpsrør

TG-2



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør	Plast

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpssystem via private bunnledninger inn på kommunalt nett.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

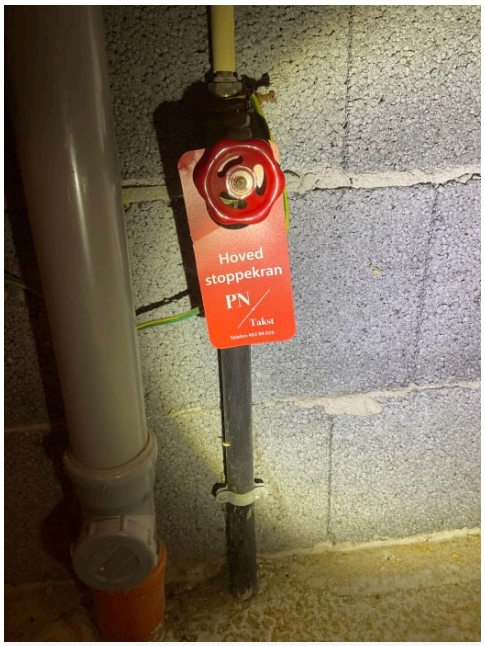
Stakemulighet kan utføres via stakeluke på hovedavløpsstamme i sokkeletasje og via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på
anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.



Stakeluke på hovedavløpsstamme i kjeller

6.17 Vannledninger

TG-2



Hovedstoppekran med synlig merking



Installasjoner påvist med irring, ingen tegn til lekkasje

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Hovedstoppekranen med adkomst i kjeller, kran med synlig merking.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn på kommunalt nett.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler.
Vannførende installasjoner med cu-rør. (Kobber).

Påvist irring ved flere Cu-rør, inge tegn til lekkasje.
Stikkledninger og øvrige vannførende installasjoner har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannførende installasjoner. Funksjon og tilstand må vurderes av kvalifisert fagperson.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i vindfang

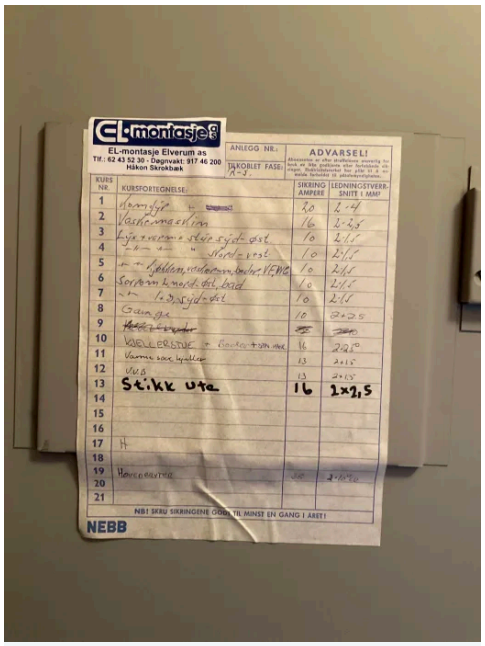
Beskrivelse

Inntak via jordkabel.
3-fase 230V anlegg angitt med 35A hovedsikringer.
Kurser hovedsakelig med porselensikringer fra opprinnelig byggeår, 5-kurser med automatsikringer samt 1-kurs med jordfeilautomat.
Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap. (Samsvarserklæring datert 18.05.2017 i forbindelse med montering av automatisk måleravlesning.) El-anlegg og installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon vedrørende utført arbeid på det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**



Kursoversikt plassert inne i skap



Utett sikringsskap, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Sikringsskap med noe utettheter, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Sikringskap med noe utettheter, funksjon som lukket branncelle er ikke ivaretatt. Bereder påvist fra 1998 tilkoblet stikkontakt, det forlå ingen krav til at denne skulle monteres med fast tilkobling under monteringspunktet. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

6.19 Varmtvannsbereder TG-2



Bereder påvist fra 1998 plassert i kjellerbod, rom uten sluk

Volum (liter)	**198**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1998**

Beskrivelse

Bereder påvist fra 1998 med volumkapasitet på 198 liter plassert i kjellerbod.

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret



Oppsummering **TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Lekkasjevakt bør ettermonteres for å ivareta evt lekkasjevann som plutselig kan oppstå. Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon, en utskifting som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Bereder tilkoblet støpsel, ved fremtidig utskiftning må denne tilkobles til fast punkt. (Se beskrivelse under Elektrisk). Ingen tegn til lekkasje eller øvrige mangler. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år.

6.20 Varmesentral TG-3



Luft/luft varmepumpe er defekt

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe påvist fra 2009.

Registrerte avvik

- Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpe

Oppsummering **TG-3**

Påkostninger i forbindelse med montering av ny varmepumpe må påregnes da nåværende varmepumpe er defekt. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventue le problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 -15 år.

Kostnadsestimat **Under 20 000**

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelig kostnad avhenger blant
annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser

6.21 Ventilasjon TG-2



Bolig med naturlig ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon med himlingsventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Registrerte avvik

- Tilstand grunnet påviste forhold.



Slitasje på innvendig ramtre, forholdet settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon

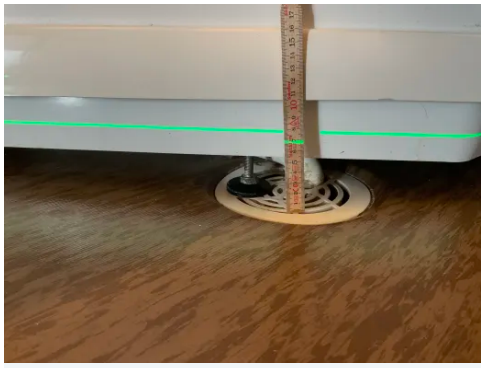
Oppsummering **TG-2**

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Som tiltak anbefales det å:
-Etablere luftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
-Ettermontere klaffventiler på yttervegg hvor dette mangler.
-Ettermontere mekanisk avtrekk inne på baderom og toalettrom for å optimalisere utlufting av rommene.
Slitasje ved innvendig ramter på vinduer med malingavflassing og fuktskjolder, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon.
Tilstand grunnet påviste forhold.

6.22 Våtrom: Bad



Baderom fra opprinnelig byggeår



Gulv med noe mangelfult fallforhold, målt høyde 13 mm

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

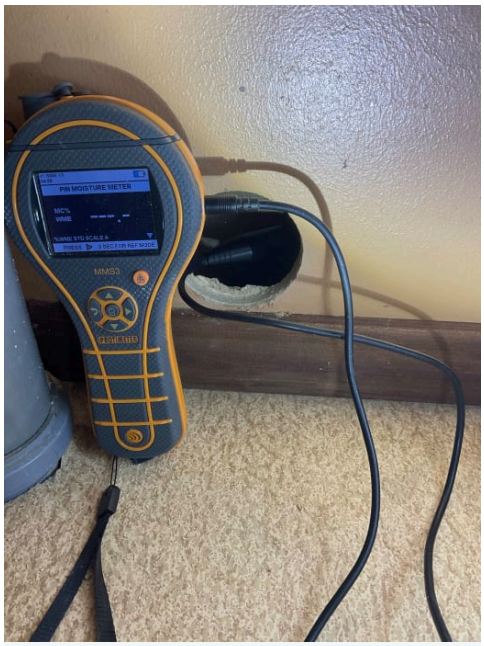
Baderom fra opprinnelig byggeår.
Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater.
Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.
Ventilasjon med naturlig avtrekk via himlingsventil, tilluft via spalte under dør.
Oppvarming med stråleovn over dør.

Oppsummering **TG-3**

Baderom med naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at baderommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Ved fremtidig renovering må mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg ettermonteres. Gulv med noe mangelfullt fallforhold, målt høyde på 13 mm samt fuktsikring med beleggsoppbrett ved tereskel på 77 mm. Evt lekkasjevann er med dette ivareatatt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fallforhold til sluk. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet. Det registreres krakkeleringsskade på bunnplate i dusjkabinettet. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Baderommet må påregnes og renoveres grunnet elde og påviste forhold, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Baderommet har i den senere tid ikke vært i bruk.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Sprekkdannelse i bunnplate i dusjkabinettet

6.23 Innvendige overflater TG-2



Overflater fra opprinnelig byggeår

Beskrivelse

Gulv med belegg og teppefilt.
Vegger med malte plater, panel/behandlet panel og malt strietapet.
Himlinger med malte plater og panel/behandlet panel.
Overflater fra opprinnelig byggeår

Oppsummering **TG-2**

Overflater som helhet med normal bruksslitasje, tapeserte overflater med noe oppsprekking og lokal slitasje. Enkelte gulvoverflater med noe knirk. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Tapetoverflater med noe oppsprekking og lokal slitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold, påkostninger og utbedringer bør påregnes grunnet elde og påviste forhold

6.24 Vaskerom TG-2



Vaskerom fra opprinnelig byggeår



Tilfredsstillende fallforhold

Beskrivelse

Vaskerom 1.etasje med adkomst fra kjøkken og gang.
Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og tapet.
Ventilasjon med naturlig avtrekk via himlingsventil, tilluft via åpen dør.
Installasjoner med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i metall.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Oppsummering **TG-2**

NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at vaskerommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1). Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Ingen tegn til fuktproblematikk i forbindelse med rommets funksjoner. Ved fremtidig renovering må mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg/over tak ettermonteres. Gulv med tilfredsstillende fallforhold. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 21 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 20 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Vaskerommet er ikke utført med tetthet eller funksjon
som tilfredsstiller krav til våtrom, levetids betraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Overflater og installasjoner med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av toalettrommet med mekanisk avtrekk ført via grunnmur må ettermonteres for å optimalisere ventilering av rommet.



PVC-sluk, belegg synlig ført under klemring

6.25 Garasje



Fasasdebilde

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med angitt byggeår 1986, garasje med biloppstillingsplasser for 1-bil.
Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark.
Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene.
Garasje med saltakkonstruksjon tekket med pappshingel, renner og nedløp i aluminium.
Enkle malte ytterdører i heltre, vinduer med enkle glass.
Innvendige vegger og himling med åpent bindingsverk.
Malt vippeport i heltre, garasje med innlagt strøm.
Målt gulvareal på 29 m2.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Forøvrig ingen vurderinger.

Energiattest



Adresse **Simlevegen 32, 2406 ELVERUM**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153947562**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **732**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **268,42**

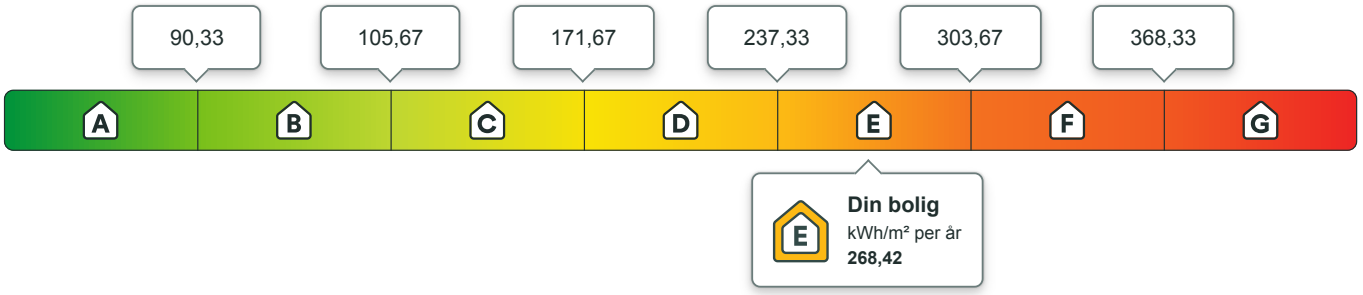
Simlevegen 32, 2406 ELVERUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
53 143,61	**354,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Simlevegen 32, 2406 ELVERUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Simlevegen 32, 2406 ELVERUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Simlevegen 32

Nabolaget Grindalsmoen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Ildervegen Linje B62, 819	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	5 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 228 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	8 min 3.5 km
Terningen Arena	20 min
Elverum videregående skole 800 elever	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Grindalsmoen E...	11 min
Elverum, Norway - Grindalsmoen	11 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

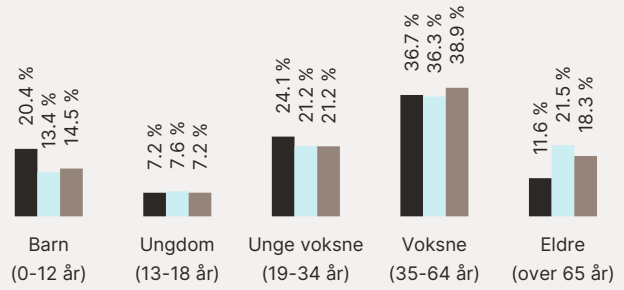
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Nordmo barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Terningen barnehage (0-5 år) 101 barn	16 min 1.4 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5... 67 barn	9 min 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Grindalsmoen PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Grindalsmoen	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

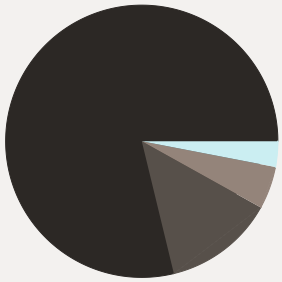
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Simle/Moskusvegen ball-løkke Ballspill	4 min 0.3 km
Bakkevn. ball-plass Ballspill	13 min 1.2 km
Family Sports Club Terningen Are...	20 min
Sprek365 Elverum	6 min

Boligmasse

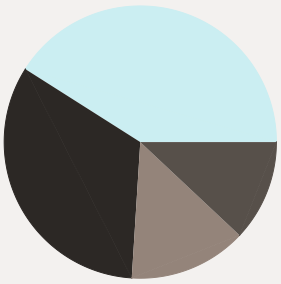


- 78% enebolig
- 3% rekkehus
- 5% blokk
- 13% annet

Varer/Tjenester

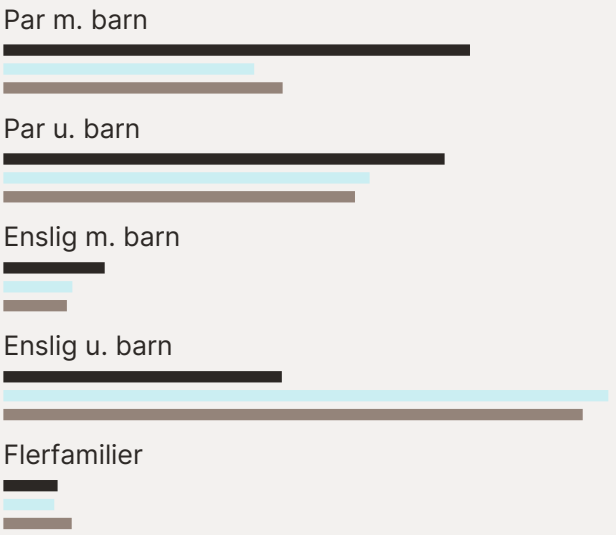
AMFI Elverum	7 min
Apotek 1 Elverum	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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