

aktiv.



Mastmovegen 16, 2414 ELVERUM

Enebolig beliggende rett i skogkanten til Svartholtet. Praktisk og familievennlig. Sjarmerende tomt og innholdsrikt hus.



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 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 4 051 390,-
Selger: Berit Maria Riis

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 169/197 kvm
Tomtstr.: 1376 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1281
Oppdragsnr.: 1211260013

Ditt nye hjem?

Velkommen til Svartholtet og Mastmovegen 16! Hyggelig enebolig med innholdsrik planløsning beliggende i et attraktivt, rolig og barnevennlig område. Eneboligen har 4 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og ekstra toalett i 1.etasje. I kjelleren er det toalett, kjellerstue og flere boder. Oppvarming med bl.a. radiatorer tilknyttet varmepumpe luft til vann. Inntibygget garasje. Elbillader. Eiendommen er også bebygd med en frittstående garasje på 28 kvm samt en leke stue på ca. 5 kvm. Terrasse med adkomst fra stue, samt platting på baksiden av boligen.

Her har du skogen i Svartholtet som nærmeste nabo samtidig som det er kort vei til sentrum, barnehage, barneskole og dagligvare. Svartholtet er et eldorado for både fotturer, løping, sykling og langrenn og har et bredt og godt utvalg av stier.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 47 |
| Egenerklæring | 72 |
| Nabolagsprofil | 84 |
| Budskjema | 93 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 35 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 kvm Gang, 2 matboder, fyrrom, 2 boder, kjellerstue, toalettrom og hobbyrom.

1. etasje

BRA-i: 162 kvm Vindfang, toalettrom, gang, 4 soverom, bad, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue/spisestue, garasje og lagerrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm

Lekestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca. areal: 5m².

Overbygget areal for lagring av ved. Ca. areal: 3m².

Ovennevnte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av

bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet «Ferdigattest/brukstillatelse».

Arealbegreper:

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

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

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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

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

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

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 376 kvm. Svakt hellende tomt mot vest med dels naturtomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Tomten er delvis innhegnet med gjerde og hekk. Gruset innkjøring og parkering. Koselig uteplass ved lekestuen med utepeis. Lekestue er plassert noe over tomtegrensen.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde rett ved bymarka i Svartholtet. Fra boligen er det ca. 1,4 km til Elverum sentrum hvor du finner byfasiliteter som kjøpesentre, kino, kulturhus, banker, bibliotek, kaféer/restauranter og alle øvrige servicetilbud.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til populære og fine friluftsområder i Svartholtet, med ypperlige muligheter for turer, trim og rekreasjon. Marka har et stinett som strekker seg milevis innover skogen som også er ypperlige for deg som er glad i å sykle, løpe eller bare gå rolige turer. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper her som bl.a. tar deg inn til Svenkerudvollen hvor det er servering av vafler, kaffe og kakao etc. i store deler av skisesongen. Veien ned til Glomma og Norsk Skogmuseum er ikke lang. Museene tilbyr mange aktiviteter for liten og stor gjennom hele året og er omgitt av en

av Elverums flotte turstier langs elva.

Det er flere barnehager i bydelen og kort veg til skoler. Nærmeste dagligvarebutikk ligger en kort spasertur fra leiligheten og da kan du velge mellom både Kiwi og Rema 1000 på Hanstad eller Kiwi Fjeldset. Like ved boligen stopper bybussen som tar deg til sentrum og har forbindelse til de øvrige bydelene, Terningen Arena og Skysstasjonen. Bybussen passerer flere bussholdeplasser i nærområdet hver halvtime frem til kl. 22:00.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1972.

Byggegrunn med breelavsetning. Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Boligen er sannsynligvis fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong. Del med krypkjeller. Grunnmur av betong. Ventilert i grunnmur. Understøttet med ståldrager og støpte pilarer.

Takflatene er tekket med takpanner. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny takteking ble lagt i ca. 2005. Utført av firma. Pipe med fotbeslag og topplate. Beslått luftehatt for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Snøfangere. Isbordbeslag. Takstige. Feieplattform. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år. Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del kledd med liggende panel. Felt med murt teglstein. Fasade mot nord ble overflatebehandlet i 2020, fasade mot øst og vest i 2023 og mot sør i 2024. Utført av egeninnsats.

Saltakkonstruksjon. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Lufting ved raft og øverst i gavlveggene. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyle av murte teglstein.

Vindu av glassbyggerstein i kjeller. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1971. Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1976 og 1997. Det opplyses på generelt grunnlag av punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Teak ytterdør med to sidefelt glass. Ytterdør med 3 glassfelt. To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass. Terrasseplattning ved inngang.

Utført med terrassebord. Areal på ca. 9 kvm. Terrasseplattning ved inngang på fasade mot øst. Utført med terrassebord. Areal på ca. 14 kvm. Adkomst til veranda fra stue. Ukjent fundamentering. Bygget på eksisterende terrassegulv. Utført med terrassebord. Del med rekkverk av treverk. Areal på ca. 18 kvm ved stue. Utvendig beiset tretrapp.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong. Utført kjelleryttervegg i bodrom. Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjon ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader. Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Del med krypkjeller under boligen. Støpt ringmur rundt krypkjeller. Bjelkelaget er understøttet med ståldragere understøttet med betongpilarer. Ventiler i grunnmur. Krypkjeller er bestikket fra åpning i kjellervegg. Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Inntilbygget garasjerom:

Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Overflater med panel og gipsplater. Himling med gipsplater. Montert leddport med motorstyring. Montert el. billader. Malt ytterdør. Vindu med 2 lags isolerglass. Ventilasjon igjennom vindusventiler. Lys og strøm. 3 fas uttak.

Garasje - Byggeår: 1988.

Innvendig:

Støpt gulv. Grunnmur av lettklinkerblokker. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Montert vippeport. Panelt ytterdør. Koblet glassrammer, 1+1 glass. Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv. Taket er besikket fra bakkeplan. Overbygget tak over inngang til garasje. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Grunnmur er forblendet med naturstein.

Avvik:

Det er påvist sprekker i betonggulv og grunnmur. Setnings-skader. Det er påvist råteskade i torvhaldstokken.

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

Lekestue - Byggeår: Starten av 1980-tallet.

Innvendig:

Gulvflater med lakkert tregulv. Trebjelkelag, ukjent vedrørende isolasjon. Overflater med panel. Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon. Himling kledd med panel. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ventilasjon igjennom veggventil. Rommet varmes

opp med panelovn. Ventilasjon igjennom veggventil. Koblet glassrammer, 1+1 glass.
Strøm.

Utvendig:

Fundamentert på trepilarer direkte på terreng. Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Del med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv. Taket er
besiktiget fra bakkeplan. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med
tresøyler. Platting ved inngang. Panelt ytterdør.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp. Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

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

Overbygget tak for ved - Byggeår: 1990-tallet.

Gulvflater med terrassebord. Oppført i bindingsverk. Plassbygget takkonstruksjon.
Bordet undertak. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.04.2026, 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 - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Svertesopp
på utvendig panel og gesims.

- Utvendig - Takkonstruksjon/loft

Avvik: Det er påvist synlige spiker igjennom undertak. Vepsebol på loft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu på ett soverom i
1.etasje sitter fast.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Det er påvist råteskade i rekkverk. Skjevheter i terrasseplatting.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist sprekker i gulv i to bodrom i kjeller. Det er påvist slitasjeskade i laminatgulv på ett soverom. Det er påvist fuktskadet parkett i stue/spisestue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier. Det er påvist misfarging/skader i parkett etter drypping fra radiatorer.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue/spisestue.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom under terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Antydninger til fukt målt i kjelleryttervegg, årsaken kan være mangler på fuktsikring og drenering. Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegg høyden er under terreng. NB! Anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i vegg. Fullmektig opplyser: Tidligere fuktinnslag på 1980-tallet.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Synlig armering i gulv. Sprekker i støpt gulv. Eier opplyser: Flassing på leddport.

- Kjøkken - 1. etasje - Overflater og innredning

Avvik: Eldre innredning. Slitt benkeplate.

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Kanal av eternitt i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Defekt kompressor i luft/luft varmpumpe, oppvarming erstattes med integrert el.kolbe integrert i varmpumpens innerdel.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes av behov for oppgraderinger nærmer seg. Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets

restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk. Det er påvist sprekk i bide.

- Våtrom - 1.etasje - Vaskerom

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilnærmet flatt gulv, ikke oppbrett ved terskel.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner - 1

Avvik: Det er boret hull i sluk i kjeller.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har kjennskap til eiendommen. Boligen selges med fullmakt.

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. Garasje nederst på tomt. Fuktgjennomtrenging i vårløsning. Tror ikke det er gjort tiltak.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Mener å huske at det sent på 70 tallet ble en vanninntrenging i kjeller under vårflo. Inspeksjonsluke til drenering mener jeg ble etablert i den forbindelse. Ses på gulv i kjellerstue. Mener det var en ekstern fagmann som utførte jobben, men jeg var ikke gamle karen så dette husker jeg ikke så godt.

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 vanninntrenging i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja. Se over.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Luft til vann varmpumpe. Denne leverer varmvann til radiatorer, men kun via elektrisk kolbe da kompressor på varmpumpen er defekt. Luft til luft varmpumpe er noen år gammel men leverer varmluft som den skulle vært ny. Det kan hende at det drypper fra kranene på radiatorer, husker min mor satt skåler under for å samle opp

vann. Noen steder på parkett ses misfarging og skade av dette. Oljefyr er fortsatt montert, men kun som en del av fyrings-rørsystem. Oljetank er gravet opp og avviklet, godkjent av kommunen. Det er foretatt jevnlig service av nevnte anlegg uten at jeg kjenner fagmann. Her svarer jeg delvis på spørsmålet under også.

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

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?: 1980

Firmanavn: Ukjent fagmann

Beskrivelse av arbeidet: Min far murte mur til peisovn i gang i samarbeid med en fagmann. Ukjent hvem dette var. Godkjent av brannmester.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Min far bisto fagmann

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?: 2017

Firmanavn: El montasje

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og inntakssikringer

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Minel Elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring mangel etter El-tilsyn. Ledning til lampe over vask lite toalett rom manglet jording - installasjon av elbil-lader garasje.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja. Se kommentar for vanninntrenging ved vårløsning.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Kompressor luft/vann varmpumpe er defekt. Radiatorer varmes opp elektrisk via kolbe i varmpumpens innedel.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig fra 1972, en garasje fra 1988 og en lekestue fra 1980-tallet.

Eneboligen inneholder:

Kjeller: Gang, 2 matboder, fyrrom, 2 boder, kjellerstue, toalettrom og hobbyrom.

1.etasje: Vindfang, toalettrom, gang, 4 soverom, bad, vaskerom, gang med utgang, kjøkken, stue/spisestue, garasje og lagerrom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 28 kvm, en lekestue med ikke målbart areal på ca. 5 kvm og et overbygget tak for ved med ca. areal på 3 kvm.

Standard

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1972.

Enebolig for tiden ubebodd. Generelt med standard fra byggeåret. Greit ivaretatt.

Garasje - Byggeår: 1988.

Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Lekestue - Byggeår: Ukjent.

Bygget på starten av 1980-tallet. Opplyst av fullmektig. Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Overbygget tak for ved - Byggeår: Ukjent.

Bygget på 1990-tallet. Opplyst av fullmektig. Standard fra byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

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

Parkering

Parkering i garasjer og på oppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 13.06.2024, 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 2044.

Feiing ble utført siste gang den 02.06.2021. Tilsyn ble sist gang utført den 11.11.2024, uten pålegg om utbedringer. Varslet om feiing i 2024, ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelser av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtagelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet luft-vann varmepumpe. Det gjøres oppmerksom på at kompressor i varmepumpe er defekt og at oppvarming erstattes med el.kolbe som er integrert i varmepumpens innerdel. Oppvarming ellers med luft/luft varmepumpe samt vedfyring. Stråleovn på bad i 1.etasje.

Oljefyr i kjeller som ikke er i bruk. Oljetank er gravd opp og fjernet.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 101 390 (Totalpris inkl. omkostninger)

4 118 290 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 121 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 531 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 30 530,72,- for 2026.

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

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 693,99,-
- * Stipulert forbruk vann (grunnlag: 285,6 kubikk): Kr. 6 437,42,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 897,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 285,6 kubikk): Kr. 8 503,31,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 9 220,-
- * Renovasjon: Kr. 4 163,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 616,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 823 274 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 293 096 for år 2026

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1281 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Manglende midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av eneboligen og den frittstående garasjen. Inntilbygget garasje har i dag en bod innvendig, eller synes innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan "Fjeldset, Fjeldsetlia" fra 1969.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Elverum Byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende grønnstruktur (8 kvm (utgått)) og nåværende boligbebyggelse (1 368 kvm).

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 en bruksenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at 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, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 2% av oppnådd salgspris ved gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 25.500,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), 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

06.05.2026



Velkommen til Mastmoen og Mastmovegen 16! Fotograf: Bernat Tubau.



Du ønskes velkommen inn via en gang med god plass til yttertøy og sko.



Stuen er det sosiale oppholdsrommet, med store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.



Den romslige stuen er malt i lyse toner og har en planløsning som gir flere møbleringsmuligheter.



Oppvarming av boligen med radiatorer tilknyttet luft/vann varmepumpe, luft/luft varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.



Fra stuen er det utgang til en dels overbygget og koselig terrasseplattning.



På terrassen er det god plass til hagemøblement, grill og det en måtte ønske.



Boligen har blant annet 4 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, kjellerstue og boder fordelt på 1.etasje og kjeller.



Flott, åpen peis forblendet med naturstein i stuen som sikrer ekstra varme og hygge på kaldere dager.



Stuen ligger i åpen løsning med spisestuen.



Spisestuen er av god størrelse, så her kan man samle storfamilien til gode måltider.



Spisestuen har et stort vindu som slipper inn mye naturlig lys.



Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet.



Lyst kjøkken med plassbygget innredning fra 1990-tallet.





Kjøkkenet har en naturlig plass til spisebord foran vinduet.



Fra kjøkkenbenken kan man lage mat og se ut på den flotte bymarka i Svartholtet. Er du heldig kan du få se både rådyr, fugler og elg.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og det er åpen løsning for hvitevarer.



I tilknytning til kjøkkenet er det et grovkjøkken/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.



Flott hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.





Hovedsoverommet har egen adkomst til baderommet.



Baderom fra byggeåret med toalett, bide, to servanter, forheng, veggheingt dusj og dusjnisse.



Baderommet har overflater med malt strietapet og del med fliser i dusjsonen.



Over servantene er det en praktisk hylleinnredning med speil, lys og flere hyller for oppbevaring.



Soverom 2 er et lunt og koselig rom med utsyn mot skogen.



Soverom 3 kan fint benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom.



Soverom 4 har et praktisk garderobeskap som medfølger.



Boligen har to separate toalettrom, ett i 1.etasje og ett i kjelleren.



Vi tar turen ned i kjelleretasjen, som har en gang med praktisk vaskeservant og speil i tilknytning til toalettrommet.



Koselig kjellerstue med god plass til møblement.



Kjellerstue med stort potensiale for blant annet ekstra tv-stue/oppholdsrom.



Bak boligen er en sti som leder opp til Trimplassen, bare 250 meter unna; et utmerket utgangspunkt for turer i marka både på ski, sykkel og til fots.



Boligen ligger i skogkanten ved Svartholtet og har umiddelbar nærhet til turstier.



Eiendommen er også bebygd med en lekestue med et gulvareal på ca. 5 kvm samt et overbygget inngangsparti med platting.



I tillegg til den inntilbygde garasjen er det en frittstående garasje med bod på eiendommen.





Det er montert el-billader i garasjen.



Koselig uteområde bak huset mot skogen, med terrasseplattning og sittebenk.



Eiendommen har en flott og barnevennlig beliggenhet, med kort vei til barnehage, skole, dagligvare og sentrum.



Eiendommen ligger i et rolig og stille nabolag med lite gjennomgangstrafikk, perfekt for barnefamilier.



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.







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
-  Mastmovegen 16 , 2414 ELVERUM
-  ELVERUM kommune
-  # gnr. 31, bnr. 1281

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14566-1962

Eiendomsverdi ref nr: IY2581

Autorisert foretak: Sørлие Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørлие



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med inntilbygget garasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny takteking ble lagt i ca.2005. Utført av: firma.

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Takstige.
Feieplattform.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del kledd med liggende panel.
Felt med murt teglstein.
Fasade mot nord ble overflatebehandlet i 2020, fasade mot øst og vest i 2023 og mot sør i 2024. Utført av: egeninnsats.

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og øverst i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyle av murte teglstein.

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1971.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1976 og 1997.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Teak ytterdør med to sidefelt glass.
Ytterdør med 3 glassfelt.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 9m²
Terrasseplattning ved inngang på fasade mot øst.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 14 m²
Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Bygget på eksisterende terrassegulv.
Utført med terrassebord. Del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 18 m² ved stue.

Utvendig beiset tretrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, støpt gulv, nålefilt, laminatgulv og parkett.
Overflater med panel, malt murpuss, strie, malte plater, malt tapet, malt strietapet og malt panel.
Malt overflater i stue og kjøkken. Utført i ca.2012
Himlinger med panel, gipsplater og malte plater.

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

Murt teglpipe med luftekanal. Sotluke i kjeller.
Brannmur av murt teglstein.
Åpen peis i stue. Forblendet med naturstein.
Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.
Eldre vedovn i gang i 1.etasje.
Murt brannmur bak vedovn. Utført i 1980 av faglært/egeninnsats.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.
Utforet kjelleryttervegg i bodrom.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Del med krypkjeller under boligen.
Støpt ringmur rundt krypkjeller. Bjelkelaget er understøttet med ståldragere understøttet med betongpilarer.
Ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Tretrapp til kjeller.
Utført med håndløper på en side.
Tretrapp til lagerrom fra kjeller.
Laminerte innerdører.

Inntilbygget garasjerom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med gipsplater.
Montert leddport med motorstyring.
Montert el.billader.
Malt ytterdør.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Lys og strøm.
3 fas uttak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Lokalt fall rundt sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med malt strietapet. Del med fliser i dusjonen.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, bide, to servanter, plastsluk, to stk ettgrep
blandebatteri, forheng, vegghegt dusj, to underskap og dusjnise.
Montert toalett i ca.2010
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk
av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Vaskerom i 1.etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Oveflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Våtrommet har en konstruksjon uten våtsoner på innvendige
overflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget innredning fra 1990 tallet.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil
fronter, fliser i benkerygg, ettgrep blandebatteri og to rustfrie
kummer med benkebeslag.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, underskap og toalett.
Rommet varmes opp med radiator.
Takventil, naturlig avtrekk.

Toalettrom i kjeller.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom veggventiler, takventiler og vinduventiler.

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet luft-vann
varmepumpe. Defekt kompressor i varmepumpe, oppvarming
erstattes med el.kolbe som er integrert i varmepumpens innedel.
Luft-luft varmepumpe og vedfyring i stue.
Stråleovn på bad i 1.etasje.

Oljefyr i kjeller. Oljefyring ikke i bruk. Oljetank er gravd opp og
fjernet.

Luft-vann varmepumpe i kjeller. Montert i 2010.

Varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller, 120 liter fra 2008.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv.
Servant og ettgrep blandebatteri i gang i kjeller.
Sluk i gulv i bod i kjeller.

Brannslukningsapparat fra 2023.
Montert røykvarsler.
El.opplegg til markise på veranda.
El.persienner til store vinduer i stue.
Sluk i gulv i fyrrom.
Radiatorer i boligen.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 3x40 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med brelvavsetning.
Ikke observert grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og
ikke tilgjengelig.
Boligen er sannsynligvis fundamentert med støpte søiler til fast
byggegrunn.
Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.
Del med krypkjeller.
Grunnmur av betong. Ventilert i grunnmur.
Understøttet med ståldrager og støpte pilarer.
Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

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

[Gå til side](#)

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapper

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med inntilbygget garasje

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

Garasje

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

Lekestue

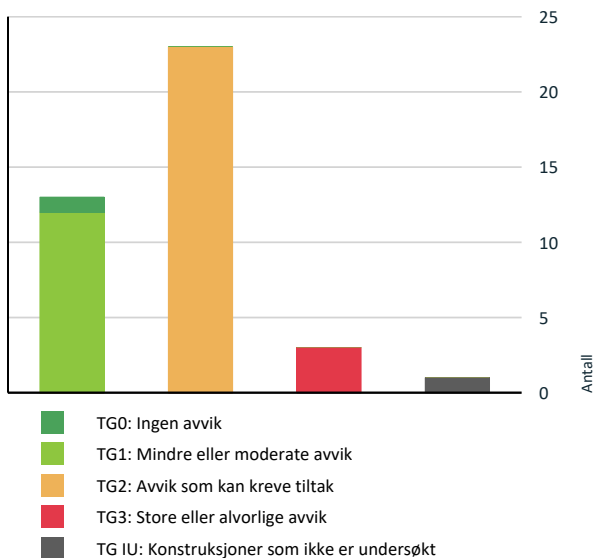
- Det foreligger ikke tegninger

Overbygget tak for ved

- Det foreligger ikke tegninger

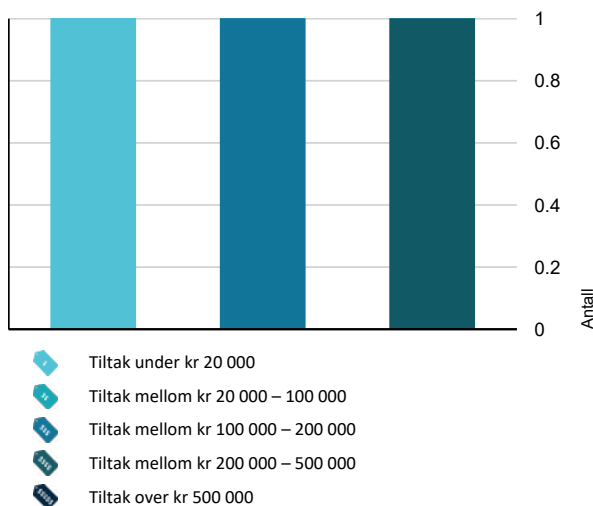
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Taksmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Fullmektig som var med på befaringen har liten eller ingen kjennskap til tilstanden til komponentene i huset. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun bolighuset. Garasje, lekestue og overbygget tak 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

- [Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 1](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK




- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Innvendig > Kryp kjeller | Gå til side |
|  Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|  Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|  Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INNTILBYGGET GARASJE



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Enebolig for tiden ubebodd.

Standard

Generelt med standard fra byggeåret.
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

Vedlikehold

Greit ivarett.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflatene er tekket med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Ny taktekking ble lagt i ca.2005. Utført av: firma.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med fotbeslag og topplate.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Snøfangere.
Isbordbeslag.
Taktstige.
Feieplattform.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del kledd med liggende panel.
Felt med murt teglstein.
Fasade mot nord ble overflatebehandlet i 2020, fasade mot øst og vest i 2023 og mot sør i 2024. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Svertesopp på utvendig panel og gesims.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Svertesopp bør fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel for å hindre videre vekst og skade på treverket.
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.
Himling isolert med mineralull.
Lufting ved raft og øverst i gavlveggene.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over veranda. Understøttet med tresøyle.
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med søyle av murte teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist synlige spiker igjennom undertak.
Vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige spiker gjennom undertaket bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på takkonstruksjonen.
Vepsebol på loftet bør fjernes for å unngå uønsket innseksaktivitet i bygningen.



Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vindu av glassbyggerstein i kjeller.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1971.
Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1976 og 1997.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på ett soverom i 1.etasje sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vinduet bør utbedres slik at det kan åpnes og lukkes som normalt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert sikkerhet ved brann og dårligere innneklima.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak ytterdør med to sidefelt glass.
Ytterdør med 3 glassfelt.
To-fløyet terrassedør med 2 lags isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 9m²

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Adkomst til veranda fra stue.
Ukjent fundamentering.
Bygget på eksisterende terrassegulv.
Utført med terrassebord. Del med rekkverk av treverk.
Areal på ca. 18 m² ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist råteskade i rekkverk.
Skjevheter i terrasseplattning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å ivareta sikkerheten og forhindre videre forringelse.
Skjevheter i terrasseplattningen bør rettes opp for å sikre stabilitet.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang på fasade mot øst.
Utført med terrassebord.
Areal på ca. 14 m²

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig beiset tretrapp.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med vinylbelegg, støpt gulv, nålefilt, laminatgulv og parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker i gulv i to bodrom i kjeller.
Det er påvist slitasjeskade i laminatgulv på ett soverom.
Det er påvist fuktskadet parkett i stue/spisestue. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.
Det er påvist misfarging/skader i parkett etter drypping fra radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes utbedring av sprekker i gulv i bodrom i kjeller for å hindre videre forringelse.
Slitasjeskade i laminatgulv på soverom bør utbedres ved behov, da dette hovedsakelig har estetisk betydning.
Fuktskadet parkett i stue/spisestue bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier ved befaring.

! TG 1 Overflater - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater med panel, malt murpuss, strie, malte plater, malt tapet, malt strietapet og malt panel.

Malt overflater i stue og kjøkken. Utført i ca.2012

Himlinger med panel, gipsplater og malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller.

Trebelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm i stue/spisestue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglpipe med luftkanal. Sotluke i kjeller.

Brannmur av murt teglstein.

Åpen peis i stue. Forblendet med naturstein.

Gnistsikring utført med steinplate foran ildsted.

Eldre vedovn i gang i 1.etasje.

Murt brannmur bak vedovn. Utført i 1980 av faglært/egeninnsats.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Boligtilsyn utført av feiervesenet i 2024, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er sannsynligvis fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.

Utført kjelleryttervegg i bodrom.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

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

Som generell regel anbefales det ikke å bruke innvendig dampspærre på kjelleryttervegger, når mer enn halve vegghøyden er under terreng, NBI anbefaling. Den normale fuktgjennomgang blir da hindret og fuktigheten blir stående i veggen.

Fullmektig opplyser: Tidligere fuktinnslag på 1980 tallet.

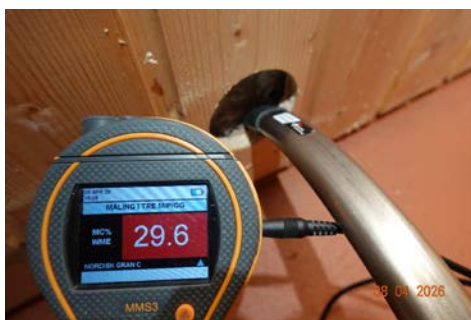
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen, samt vurdere tiltak som forbedret drenering og fuktsikring av kjellerytterveggene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for utvikling av mugg, sopp og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Del med kryptjeller under boligen.
Støpt ringmur rundt kryptjeller. Bjelkelaget er understøttet med ståldragere understøttet med betongpilarer.
Ventiler i grunnmur.
Kryptjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Kryptjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

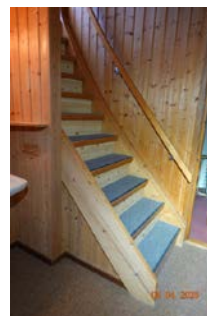
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til kjeller.
Utført med håndløper på en side.
Tretrapp til lagerrom fra kjeller.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Laminerte innerdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Inntilbygget garasjerom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Overflater med panel og gipsplater.
Himling med gipsplater.
Montert leddport med motorstyring.
Montert el.billader.
Malt ytterdør.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Ventilasjon igjennom vindusventiler.
Lys og strøm.
3 fas uttak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Synlig armering i gulv. Sprekker i støpt gulv.
Eier opplyser: Flassing på leddport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Synlig armering og sprekker i det støpte gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for korrosjon i armeringen, som kan føre til ytterligere skader på gulvet. Leddport blir overflatebehandlet før salg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Lokalt fall rundt sluk.
Overflater med malt strietapet. Del med fliser i dusjonen.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.
Himling med malte plater.
Bad med toalett, bide, to servanter, plastsluk, to stk ettgrens blandebatteri, forheng, vegghengt dusj, to underskap og dusjnische.
Montert toalett i ca.2010
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom takventil og vindusventil. Naturlig avtrekk.
Tilluftspalte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Tett sokkel rundt dusjone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.
Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk.
Det er påvist sprekk i bide.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

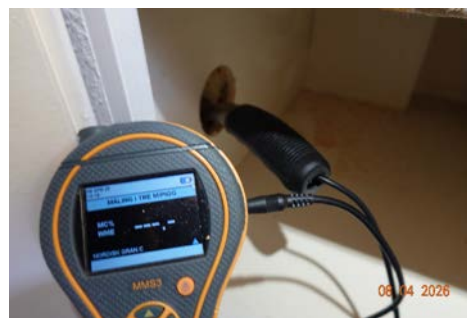


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Oveflater med malt panel.
Himling med malte plater.
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og sluk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt gulv. Ikke oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygget innredning fra 1990 tallet. Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, fliser i benkeragg, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag. Montert komfyrvakt over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.
Slitt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, men på grunn av alder må det påregnes behov for oppussing eller utskifting på sikt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for slitasje og eventuelle følgeskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

SPECIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Toalettrom med toalett.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Gulvflater med vinylbelegg.
Overflater med malt tapet.
Himling med malte plater.
Toalettrom med servant, underskap og toalett.
Rommet varmes opp med radiator.
Takventil, naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, takventiler og vinduventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kanal av eternitt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eternitt er asbestholdig, sanering er regulert i egen forskrift.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet luft-vann varmepumpe. Defekt kompressor i varmepumpe, oppvarming erstattes med el.kolbe som er integrert i varmepumpens innedel. Luft-luft varmepumpe og vedfyring i stue. Stråleovn på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Defekt kompressor i luft/vann varmepumpe, oppvarming erstattes med integrert el.kolbe integrert i varmepumpens innedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekt kompressor i varmepumpe bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig oppvarming av boligen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oljefyr i kjeller. Oljefyring ikke i bruk. Oljetank er gravd opp og fjernet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Luft-vann varmepumpe i kjeller. Montert i 2010.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller, 120 liter fra 2008.
Ikke fast tilkoblet.
Sluk i gulv.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Servant og ettgreps blandedbatteri i gang i kjeller.
Sluk i gulv i bod i kjeller.
Brannslukningsapparat fra 2023.
Montert røykvarsler.
El.opplegg til markise på veranda.
El.persienner til store vinduer i stue.

1 TG 3 Andre installasjoner - 1

Beskrivelse

Sluk i gulv i fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er boret hull i sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullet i sluket bør tettes av fagperson for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer eller tilbakeslag.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være vannskader eller fuktproblemer i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i gang i kjeller.
Kursene er merket.
Montert strømmåler.
Åpent ledningsnett.
Hovedsikring, 3x40 A.

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

Skiftet til automatsikringer og nytt inntak i 2017. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

Montert el.billader i 2024. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

Inntak og sikringskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn med breenlavsetning.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger av betong med pålagt porebetong.
Del med krypkjeller.
Grunnmur av betong. Ventil i grunnmur.
Understøttet med ståldrager og støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avskaling i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig murpuss bør utbedres for å hindre ytterligere avskaling og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrenging og skader på grunnmuren.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av radonsikring/radonforhold.
Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

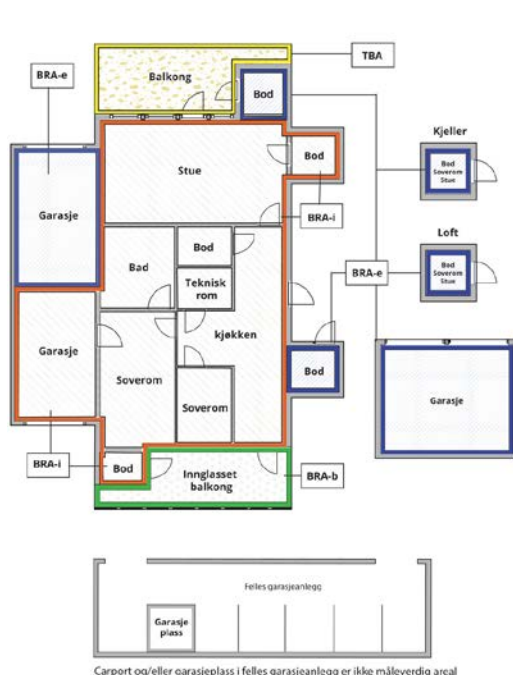
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med inntilbygget garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 72 | | | 72 | |
| 1.etasje | 162 | | | 162 | 33 |
| SUM | 234 | | | | 33 |
| SUM BRA | 234 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Gang, matbod, fyrrom, bod, bod 2, kjellerstue, toalettrom, matbod 2, hobbyrom | | |
| 1.etasje | Vindfang, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue/spisestue, garasje, lagerrom | | |

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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 | | 28 | | 28 | |
| SUM | | 28 | | | |
| SUM BRA | 28 | | | | |

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekestue

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.etasje | | | | | 2 | 5 | 5 |
| SUM | | | | | 2 | 5 | 5 |
| SUM BRA | | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lekestue har ikke målverdig areal. Ca.areal: 5m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Overbygget tak for ved

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | | | |

Kommentar

Overbygget areal for lagring av ved. Ca.areal: 3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------|-----------------------------|
| 08.4.2026 | Erik Sørliet Knut Riss | Takstingeniør Fullmektig |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 3420 ELVERUM | 31 | 1281 | | 0 | 1376 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Mastmovegen 16

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Kåre Oddvar Riis (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjeldsetlia i Elverum kommune.

Veletablert boligfelt med eneboliger.

Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot sørvest.

Eiendommen grenser til rekreasjonsområde Svarholtet, området ved eiendommen er ikke regulert for fremtidig bebyggelse.

Kort vei til dagligvarebutikk og barnehage.

Elverum sentrum ca. 1,6 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.

Fullmektig opplyser: Spylt avløpsrør i 2025. Utført av: firma.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Svakt hellende tomt mot vest. Dels naturtomt.

Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.

Delvis innhegnet med gjerde og hekk.

Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Oljetank er tømt og gravd opp. Fremlagt dokumentasjon.

Lekestue er plassert noe over tomtegrensen.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring | | | | |
| Kommentar | | | | |
| Forsikringspolise ikke fremlagt. | | | | |

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1988

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Støpt gulv. Grunnmur av lettklinkerblokker.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Montert vippeport.

Panelt ytterdør.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget tak over inngang til garasje.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Grunnmur er forblendet med naturstein.

Avvik:

Det er påvist sprekker i betonggulv og grunnmur. Setningsskader.

Det er påvist råteskade i torvhaldstokken.

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue.

Byggeår

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygget på starten av 1980 tallet. Kilde:
Opplyst av fullmektig.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med lakkert tregulv.

Trebjelkelag, ukjent vedrørende isolasjon.

Overflater med panel.

Oppført i bindingsverk, ukjent vedrørende isolasjon.

Himling kledd med panel.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Rommet varmes opp med panelovn.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Koblet glassrammer, 1+1 glass.

Strøm.

Utvendig:

Fundamentert på trepilarer direkte i terreng.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Del med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Platting ved inngang.

Panelt ytterdør.

Avvik:

Mangler takrenner og nedløp.

Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

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

Overbygget tak for ved



Anvendelse

Lagring av ved.

Byggeår

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygget på 1990 tallet. Kilde: Opplyst av fullmektig.

Beskrivelse

Gulvflater med terrassebord.

Oppført i bindingsverk.

Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Riis

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mastmovegen 16

2414 Elverum

3420-31/1281/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

- Garasje nederst på tomt. Fuktgjennomtrengning i vårløsning. Tror ikke det er gjort tiltak.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Mener å huske at det sent på 70 tallet ble en vanninntrengning i kjeller under vårflo. Inspeksjonsluke til drenering mener jeg ble etablert i den forbindelse. Ses på gulv i kjellerstue.

Mener det var en ekstern fagmann som utførte jobben, men jeg var ikke gamle karen så dette husker jeg ikke så godt.

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?



♦ Ja

Se over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Luft til vann varmepumpe. Denne leverer varmvann til radiatorer, men kun via elektrisk kolbe da kompressor på varmepumpen er defekt. Luft til luft varmepumpe er noen år gammel men leverer varmluft som den skulle vært ny.

Det kan hende at det drypper fra kranene på radiatorer, husker min mor satt skåler under for å samle opp vann. Noen steder på parkett ses misfarging og skade av dette.

Oljefyr fortsatt montert, men kun som endel av fyrings-rørsystem. Oljetank er gravet opp og avviklet, godkjent av kommunen.

Det er foretatt jevnlig service av nevnte anlegg uten at jeg kjenner fagmann.

Her svarer jeg delvis på spørsmålet under også.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Firmanavn: Ukjent fagmann

Beskrivelse av arbeidet: Min far murte mur til peisovn i gang i samarbeid med en fagmann. Ukjent hvem dette var. Godkjent av brannmester.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

Beskrivelse av arbeidet: Min far bisto fagmann

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: El montasje

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap og inntektssikringer

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Minel Elmontasje

Beskrivelse av arbeidet: - utbedring mangel etter EI-tilsyn. Ledning til lampe over vask lite toalett rom manglet jording - installasjon av elbil-lader garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Se kommentar for vanninntrenging ved vårløsning

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kompressor til luft/vann varmepumpe er defekt. Radiatorer varmes opp elektrisk via kolbe i varmepumpens innedel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

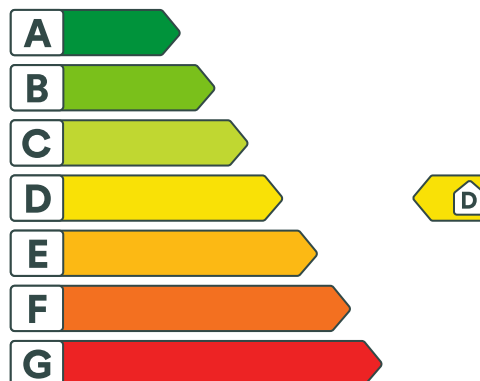
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



| | |
|--|--|
| Adresse Mastmovegen 16, 2414 ELVERUM | |
| Dato for energimerking 06.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-291895 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 154003754 |
| Gårdsnummer 31 | Bruksnummer 1281 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1972 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 234,0 m² | Oppvarmet bruksareal 234,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
207,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
270,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
63 218 kWh



Mastmovegen 16, 2414 ELVERUM



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Mastmovegen 16, 2414 ELVERUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Mastmovegen 16 - Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Mastmovegen 21 Linje B61, 812 | 2 min 0.1 km |
| Elverum stasjon Linje R60 | 8 min 3.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Frydenlund skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser | 15 min 1.3 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser | 8 min 3 km |
| Elverum videregående skole 800 elever | 17 min 1.4 km |
| Terningen Arena | 9 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

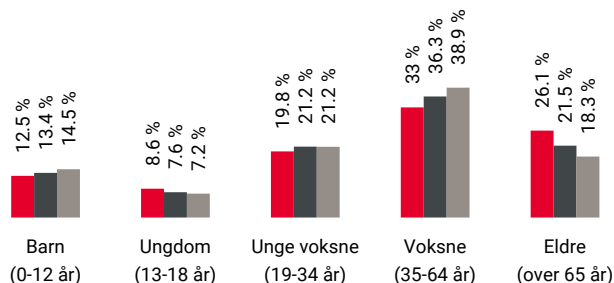
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------|-----------|---------------|
| Fjeldsetlia | 834 | 485 |
| Elverum | 15 627 | 7 953 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Svarholtet barnehage (0-5 år) 103 barn | 4 min 0.3 km |
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 81 barn | 10 min 0.8 km |
| Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn | 16 min 1.3 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Kiwi Fjeldset PostNord | 6 min 0.5 km |
| Meny Elverum | 16 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



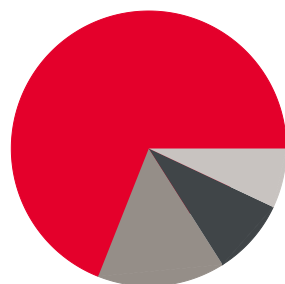
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

| | | |
|-----------------------------|--------|--|
| J nygaardsvoldv. ball-løkke | 4 min | |
| Ballspill | 0.3 km | |
| Mastmoen ball-løkke | 9 min | |
| Ballspill | 0.8 km | |
| Family Sports Club Elverum | 17 min | |
| Feel24 Elverum | 20 min | |

Boligmasse



- 69% enebolig
- 9% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|----------------------------|--------|--|
| Kremmertorget Kjøpesenter | 17 min | |
| Boots apotek Kremmertorget | 16 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

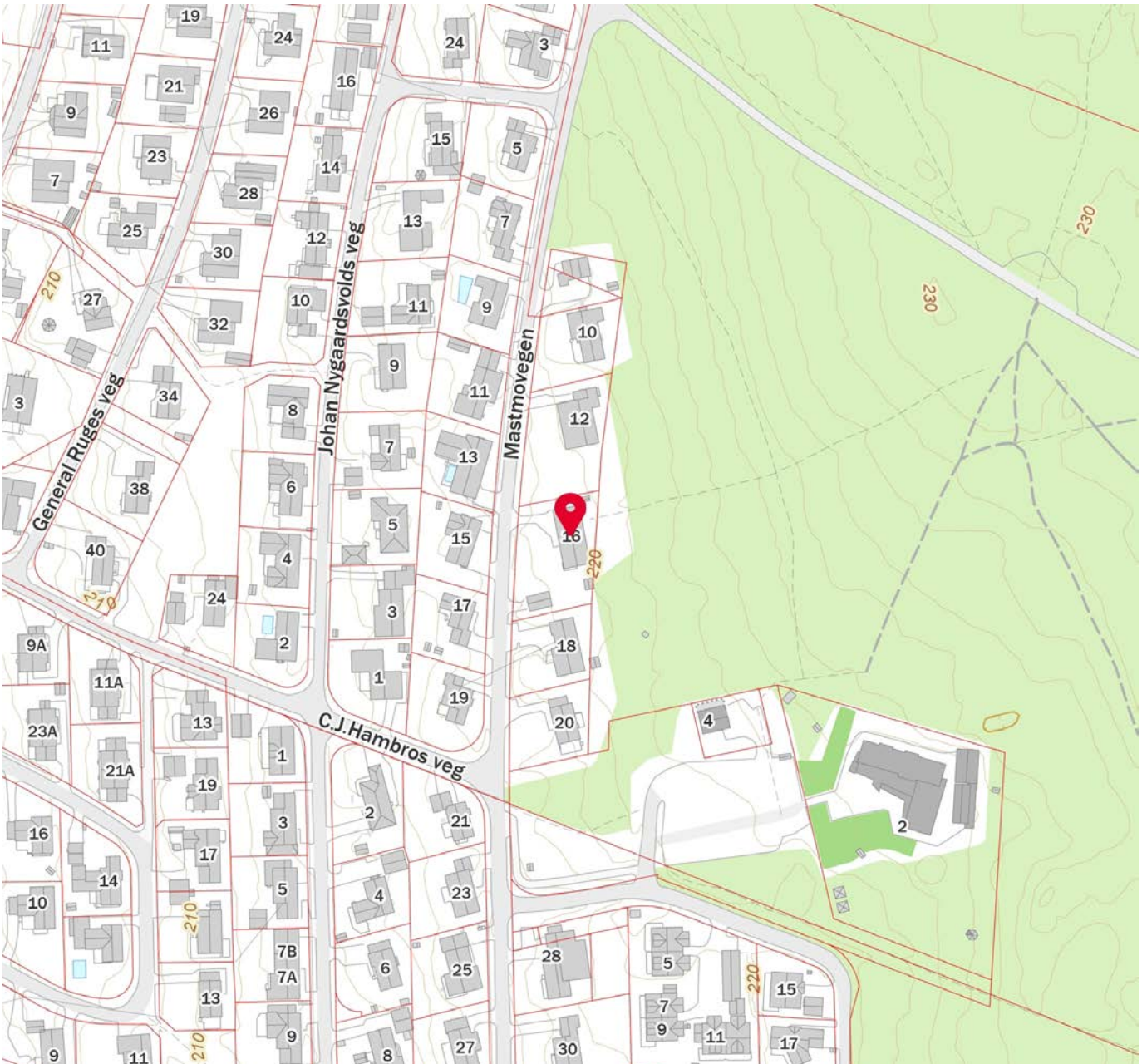
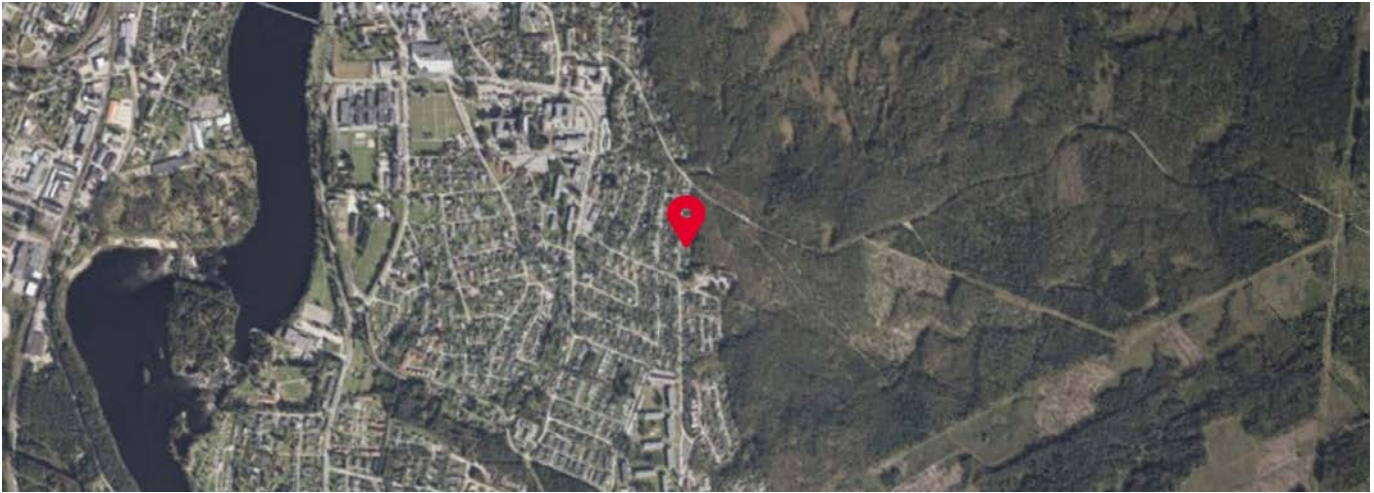
- Fjeldsetlia
- Elverum
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Mastmøvegen 16
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre