Mobergvegen 253, 2410 HERNES



PROPR.NO

Selger
Elisabeth Miranda Hebron
97014410

Prisantydning
2 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3420 Gnr. 100 Bnr. 42

Idyllisk småbruk/enebolig/fritidsbolig inkl. frittstående anneks. Landlig beliggenhet. Flott utsikt. 19,4 mål eiet tomt.

PRISANTYDNING
kr 2 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 5 648 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
107kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
19 400kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1973



Velkommen til Lille Rognstad; En idyll i seg selv!



Hovedhuset og bygningene rundt det trivelige tunet skaper en magisk stemning.



Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med fem gassbluss og elektrisk stekeovn fra Smeg, samt integrert oppvaskmaskin. Avtrekksvifte fra Røroshetta.





Trivelig plass til spisebord på kjøkkenet.

Integrert oppvaskmaskin er på plass i et lite men allikevel godt fungerende kjøkken.



Nydelig utsikt over tunet fra spiseplass på kjøkkenet.



Fra kjøkkenet og inn mor stuen i hovedhuset.



Stor og romslig stue, der det er plass til både spisestue og sofagruppe.



Stua med sitt romslige areal kan by på flere møbleringsmuligheter.



Her er det også plass til ekstra gode hvilestoler hvis man ønsker det i tillegg til sofa.



Hovedhuset har åpen himling og god takhøyde. God og effektiv peis i kleberstein, med egen lukket vedovn. I stuen er det også montert en varmepumpe som gir behagelig og jevn oppvarming i den kalde årstiden.



Hovedsoverommet i bolighuset er romslig og stort. og har godt med lysinnslipp fra hjørnevinduer. Taklampe følger ikke med salget.



Hovedsoverommet byr på godt med plass. Taklampe følger ikke med salget.



Soverom nr 2 i hovedhuset. Her er det plass til en 160 cm bred seng pluss oppbevaringsmøbel på motsatt side.





Separat toalettrom.

Baderommet er utstyrt med dusj og servant. samt har godt med oppbevaringsplass.

Baderommet har også en nisje bak dusjhjørnet som er praktisk til oppbevaring av diverse vaskeartikler og lignende.



Separat toalettrom.



Her er det godt å være!



Idyll!



Annekset er også en liten perle i seg selv!



Her kan man trekke seg tilbake og nyte litt egentid da behovet melder seg for det.



Over de blå blåner!



Tunet ligger godt tilbaketrukket med god utsikt nedover dalen og opp åsene på motsatt side.



Innenfor døren i annekset møtes vi av en romslig gang, med videre inngang til soverom rett frem og stue til høyre, og innenfor der igjen et baderom.



Et lunt og trivelig soverom er nylig laget av et rom som tidligere ble brukt som et lite verksted.



Det nyetablerte soverommet er blitt en koselig plass, der det passer fint med en dobbeltseng.



Fra soverommet og utsyn mot gang i annekset.



Her er det tegnet inn et innredningsforslag med bruk av Chat GPT. Det vil være meget enkelt å installere en kjøkkenbenk her da det finnes vanntilførsel fra baderommet som ligger vegg i vegg med dette rommet. Rommet er i dag umøblert.



I annekset finnes det et stort oppholdsrom. Her var det tiltenkt fra nåværende eier å innrede stue og en liten kjøkkenkrok, for å gjøre annekset fullverdig som en egen liten boenhet.



Baderommet i annekset har god størrelse. og her finnes både toalett, servant, dusjkabinett og plass til vaskemaskin og eventuelt tørketrommel i søyle.



Inngangpartiet til eiendommen prydes av en sjarmerende skigard.



Den nostalgiske låven er både vakker å se på og har godt med lagringsplass.



En idyllisk og deilig platting med skigard rundt, bygget på grunnmuren til den opprinnelige seterbygningen som fantes her før. Her kan kveldssolen nytes.



Det finnes flere gamle og sjarmerende bygninger på eiendommen. Denne her er praktisk benyttet til vedbod.



En annen liten og sjarmerende tømmerbygning står og gjemmer seg litt bak annekset. Denne er registrert som tidligere revet i kommunens kartotek, men den fortjener vel egentlig å få komme fram i lyset og skinne litt igjen?



En liten bekk renner fredelig gjennom eiendommen. På den andre siden av bruen finnes det et stort jorde som er ypperlig for beiting ved husdyrhold. Tomten strekker seg videre nedover i dalen, som tilsammen er 19,4 mål.



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Mobergvegen 253, 2410 HERNES
ELVERUM kommune
gnr. 100, bnr. 42

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 107 m²

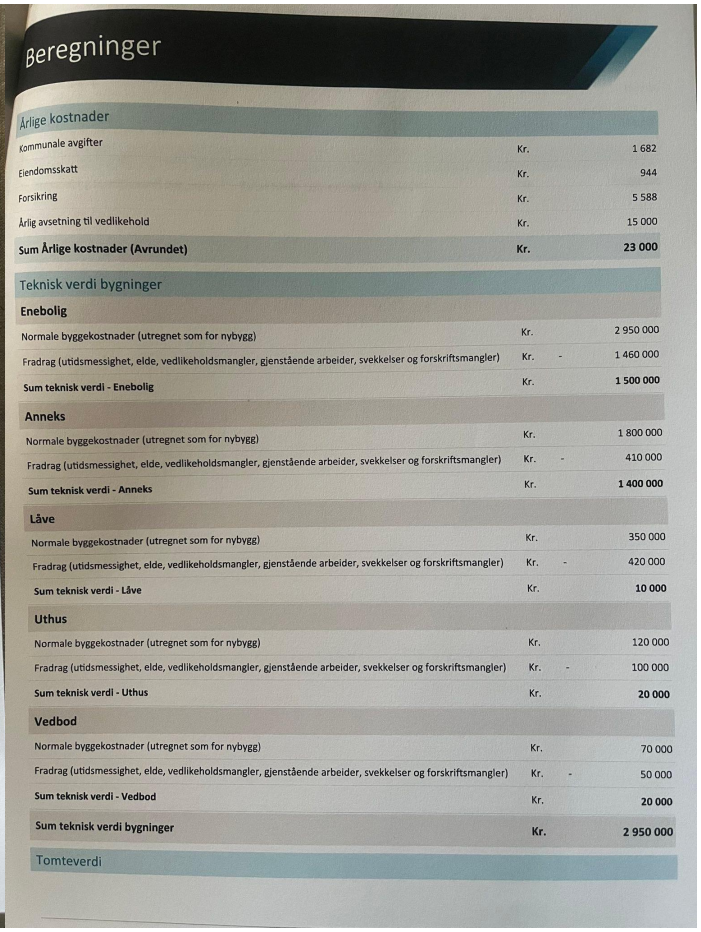
Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15798-1581 **Referansenummer:** HO2066

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Harald Juliussen **Vår ref:** HJ 2025084

Takstrådet

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

Markedsverdi.



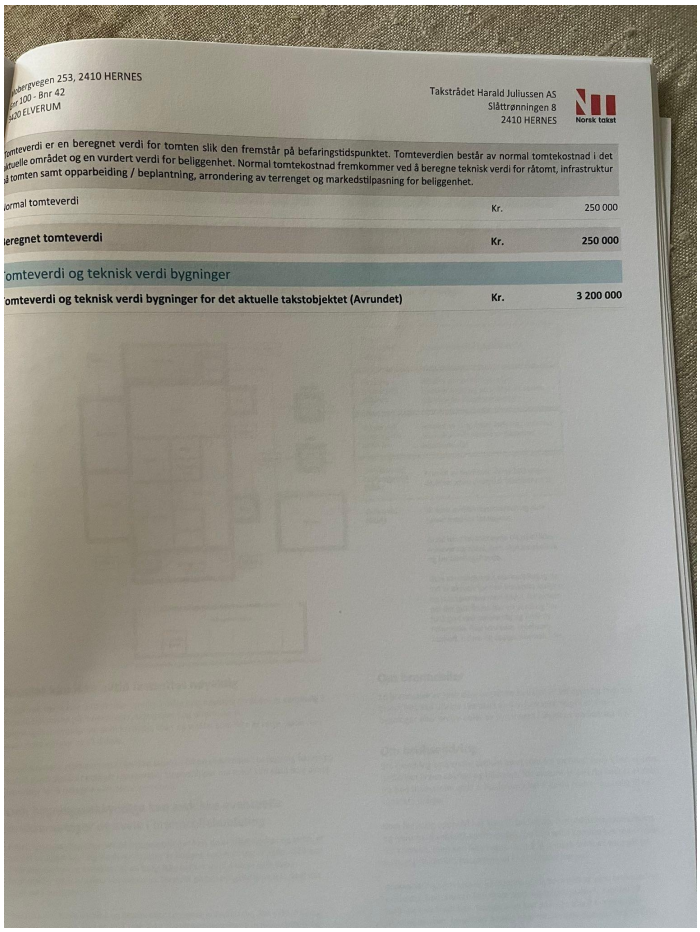
Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	1 682
Eiendomsskatt	Kr.	944
Forsikring	Kr.	5 588
Årlig avsetning til vedlikehold	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**23 000**

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**1 500 000**
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	410 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	**1 400 000**
Låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	420 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	**10 000**
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	**20 000**
Vedbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 950 000**

Tomteverdi

Beregninger av markedsverdi.



ubergvegen 253, 2410 HERNES
Bnr 100 - Bnr 42
2400 ELVERUM

Takstrådet Harald Juliussen AS
Slåttrønningen 8
2410 HERNES

Norsk takst

omteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

ormal tomteverdi	Kr.	250 000
eregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

omteverdi og teknisk verdi bygninger

omteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Beregninger av markedsverdi.

Om boligen

Sjarmerende tømmerhus med anneks og låve – solrikt tun med god utsikt i naturskjønne omgivelser i Nordskogbygda.

Idyllisk og innbydende enebolig med særpreg – kort vei til Elverum sentrum

Velkommen til Mobergvegen 253.
Eiendommen består av hovedhus, anneks, låve og flere uthus – omgitt av vakker natur og fredelige omgivelser. Her får du en bolig med sjel, historie og masse potensial for både fritid og fast bosetting.

Annet

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Hernes, ca. 15 km fra Elverum sentrum. Området byr på flotte turmuligheter, skiløyper, jaktterreng og kort vei til Glomma for fiske og friluftsliv.
Her bor du med ro og privatliv – men samtidig med enkel adkomst til sentrum med butikker, skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud.

Adkomst

Fra Elverum sentrum følger du riksvei 25 mot Hernes og tar deretter av mot Mobergvegen.
Eiendommen ligger tilbaketrukket fra veien med god adkomst og parkeringsplass på egen tomt.

Innhold

Hovedhus (1973):
Vindfang (isolert og bygget inn 2021)
Kjøkken med profilerte fronter og fliser (oppgradert 2019)
Romslig stue med klebersteinspeis og vedovn
2 stk Soverom med plass til dobbeltseng
Toalettrom med servant og klosett (2019)
Eget rom med dusjkabinett og servant
Panelovner og varmepumpe

Anneks (2005 / modernisert 2007):
Oppholdsrom / stue med mulighet for å lage kjøkkenkrok
Soverom
Bad med dusjkabinett, servant og toalett
Opplegg for vaskemaskin
Terrasse med rekkverk og trapp

Uthus, vedbod og låve:
Låve fra ca. 1842, brukt som lager
Eldre uthus og vedbod i tre, med tradisjonell byggeskikk
God lagringsplass og mulighet for hobbyverksted

Brakker:
Pr dags dato står det 4 brakker brukt til hundehold på tomten, samt viltgjerde i front av disse. To av brakkene fjernes første halvdel av november.
De to gjenstående brakkene og viltgjerde kan enten følge med kjøpet eller fjernes, dette avtales separat.

Standard

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og er jevnlig vedlikeholdt.
Nye fundamentpilarer ble etablert i 2023 med støpt såle på frostfritt nivå.
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert med nye kurser og samsvarserklæring (2021), og el-tilsyn ble utført juni 2025. Mangler ble utbedret med ny samsvarserklæring juni 2025.
Overflater, vinduer og enkelte installasjoner har aldersrelatert slitasje, men helhetsinntrykket er ryddig og velholdt.

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med gårdsplass, plen og naturlig vegetasjon.
Tunet er åpent og solrikt, med fin utsikt ned mot dal, skog og åser.
Terrenget er justert med godt fall fra hus.

Avløp føres til tett septiktank på ca. 6000 liter (fra 2007), og vann hentes fra egen kilde med selvfallsledning.

Oppvarming
Klebersteinspeis med vedovn
Luft-til-luft varmepumpe
Elektriske panelovner
Varmekabler i vindfang

⚙ Teknisk informasjon
El. inntak 32 amp, 7 kurser med automatsikringer
Varmtvannstank ca. 120 liter (2006)
Naturlig ventilasjon
Brannslukningsapparat og røykvarslere
Tett septiktank (ca. 6000 liter)

Diverse
Bygningen har beholdt sin opprinnelige karakter med tømmerkonstruksjon og panel.
Boligen har noe skjevheter i gulv, samt noen eldre vinduer, men fremstår i hovedsak som godt vedlikeholdt.
Det er utført løpende vedlikehold og flere forbedringer de siste årene.

Kort oppsummert
Solrik og usjenert tomt
Klassisk tømmerhus med peis og varmepumpe
Anneks med entrè, soverom, romslig stue der det også er mulighet for å installere en kjøkkenkrok, , og bad /vaskerom med toalett og dusj, samt avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Låve, uthus og vedbod med sjel
Oppgradert elektrisk anlegg og fundamentering
Landlig, men sentralt – kun 20 min fra Elverum

Selger står fritt til å akseptere og forkaste ethvert bud.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
55 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

71 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 271 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin

undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Mobergvegen 253, 2410 HERNES
ELVERUM kommune
gnr. 100, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 10.07.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15798-1581 **Referansenummer:** TW5966

Autorisert foretak: Takstrådet Harald Juliussen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Harald Juliussen **Vår ref:** HJ 2025084

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstrådet Harald Juliussen AS

Rapportansvarlig

Harald Juliussen
Uavhengig Takstingeniør
harald@takstraadet.no
995 27 307

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1973 og anneks oppført i 2005, og i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden bygningene ble oppført, og er vurdert i den stand de var på besiktigelsesdagen. Bygningene fremstår med normal standard og noe vedlikeholdt. Som det fremkommer i rapporten er det avvik fra normal standard.
TG3 er vurdert for for skjevheter i gulv i boligen.
TG2 er vurdert, blant annet, for avvik i rom for vanninstallasjoner som ikke har fuktbestandige overflater, avvik i ventilasjon og manglende avløp for varmtvannstank.
TG2 er også vurdert for mangelfull ventilasjon, manglende håndløpere, mangelfullt rekkverk, vegger nær terreng, fallforhold mot bygning samt for alder på bygningsdeler.
Overflater, innredninger og tekniske installasjoner må forventes å ha en normal bruksslitasje i forhold til bygningsåret.
Det er kun vurdert tilstand for hytta og annekset på eiendommen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i ny avhendingslov, gjeldende fra 01.01.2022 iht. NS3600. Se for øvrig i rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av asfalt taktekking, Platon-plast og torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tretakrenner med utkast til terreng.
Veggene består for det meste av maskin-laft og dels stavlaft med utvendig stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har åser, sperrer og bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevinduer med koblet glass og dels med enkelt glass og varevindu.
Enkelte nyere vinduer med 2-lags glass, - utydelig årstall.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Inngangstrapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med fliser og med lakkert og malt furu. Vegger med tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, - sannsynligvis isolert med mineralull.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radonaktsomhet i flg. radonkart,
Boligen har murt pipe og åpen klebersteinspeis med vedovn.
Det er tidligere opplyst at det var kontroll på pipe/peis i 2020, - men dette ble ikke dokumentert.
Bygningen står på pilarer og har "åpen" krypkjeller under trebjelkelag og stubbe-gulv.
Krypekjelleren er tildekket med plater som er fastskrudd. Inspeksjon ble foretatt fra en side uten å avdekke avvik.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er flislagt. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. (Kjøleskap medfølger ikke ved salg).
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt tregulv og malt panel på vegger og i himling. Vannklosett og servant fra ca. 2019. Ventil i vegg og spalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Enkelte nyere vannledninger i forbindelse med oppgraderinger fra 2018.
Det er avløpsrør av plast. Sannsynligvis fra 2018 i flg. eier.
Boligen har naturlig ventilasjon. Noe begrenset.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Innredet rom med servant og dusjkabinett. Rommet er ikke vurdert som et våtrom på grunn av overflatene på gulv og vegger.
En-fas el. inntak med 32 amperes hovedsikring og 7 kurser med automatsikringer. Elektriske panelovner.
El. varmekabler i gulv i vindfang.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Sannsynligvis ingen drenering.
Det er tidligere opplyst at boligen har fått ny pilarer i 2023 med støpt fundament på frostfritt og med pilarer av lettklinkerblokker.
De gamle pilarene var til dels svært skjeve, var ikke fundamentert til frostfritt og ikke isolert. Opplyst av tidligere eier fram til 2024.
Terrenget er justert og skråner vekk fra boligen. Terrenget er dels flatt og skråner dels fra grunnmurer.
Normalt bør terrenget skråne med fall 1:50 minimum 3 meter ut fra grunnmuren. Det er vurdert tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen. Tak-vann ledes vekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Avløp fra toalett til tett tank. Gråvann til terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er oppkomme/kilde med selvfalls-ledning til kum ved vegen ovenfor tomten. Elvestadledning fra boligen og til annekset
Tett tank på ca. 6000 liter i glassfiber. Sannsynligvis fra 2007.
Tømmes en gang pr. år.

Anneks - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør til terreng på en side.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert med ca. 10 cm mineralull iht. byggeskikk for denne type bygg i byggeåret. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning.
Utvendig malt i i juli 2025.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ås og tekket med korrugerte metallplater. Sannsynligvis isolert med mineralull.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986 og dels trevinduer med koblet glass, sannsynligvis fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Inngangsparti/veranda på ca. 16 m2 med impregnerte gulvbord.
Rekkverk i tre.
Tretrapp fra terreng i inngangspartiet/veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har malt

Beskrivelse av eiendommen

trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, - sannsynligvis isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i flg. radonkart i et område med lav til moderat radonaktsomhet.
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør mellom vindfang og oppholdsrom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall fra gulv ved terskel mot sluk er målt til 11. Det er ca. 60 mm synlig oppbrett av vinyl.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom/stue til bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 75 liter i benk på badet.
El. forsyning fra hytta.
Brannslukningsapparat og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Sannsynligvis ingen drenering.
Fundamenter av murte pilarer.
Terrenget faller mot bygningen fra vest. Ellers fall fra og under bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er sannsynligvis fra 2007.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er sannsynligvis fra 2007.
Avløp fra toalett til tett tank og gråvann til terreng.
Samme som for hovedhuset. Tett tank på ca. 6000 liter med ukjent type og alder. Sannsynligvis fra 2007. Tømmes en gang pr. år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegning godkjent 29.01.1972 viser at del av hovedhuset er vedskjul, - ikke p-rom.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt dokumentasjon om annekset er byggeanmeldt/godkjent.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

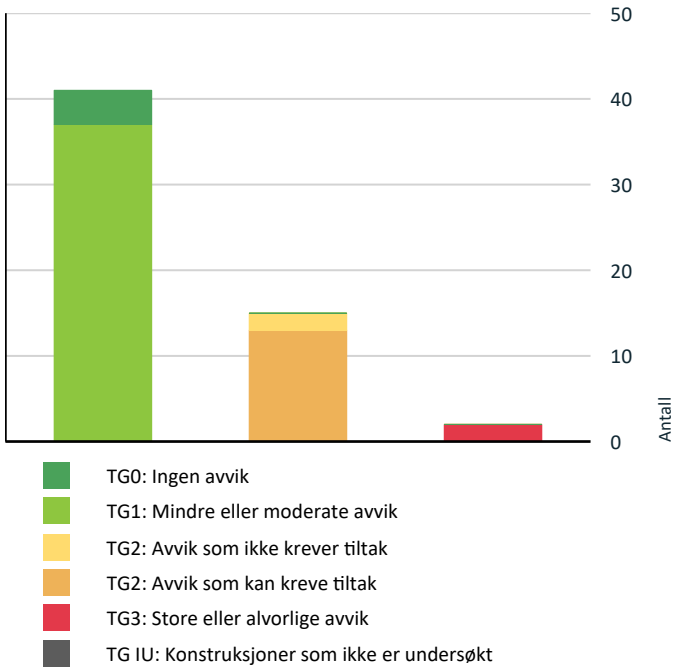
Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstrådet Harald Juliussen AS
Slåttrønningen 8
2410 HERNES

Sammendrag av boligens tilstand

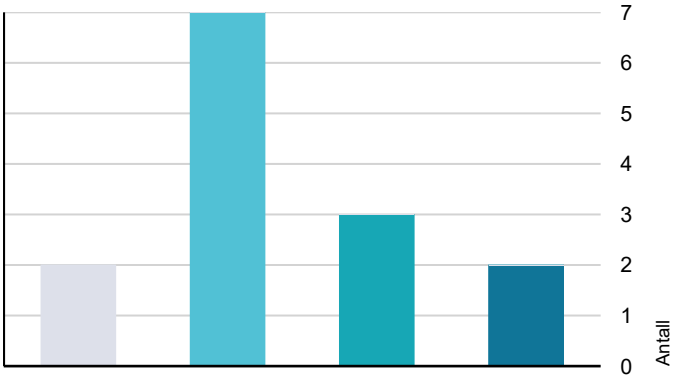
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i egne observasjoner- fremvist dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen.
Der "eier" er oppgitt som kilde i rapporten refereres det til eieren eller til den tilstedeværende som er representant for eieren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Anneks

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Ombygging	Bygget inn overbygd inngangsparti til isolert vindfang.
2007	Ombygging	Tidligere overbygget uteareal ble ombygget til boligrom, sannsynlig ombygg- år

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfalt taktekking, platonplast og torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Torvtak over 25 år. Luftingen er ikke tilfredsstillende ettersom det er oppdaget kondenslekkasjer i mildperioder på vinter/vår

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Dette bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Nedløp og beslag

Tretakrenner med utkast til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipen står på taket ut mot yttervegg, og det er lett adkomst via stige til torvtaket.
Feier vil sannsynligvis kunne feie pipa uten takstige og plattform.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feier må avgjøre om det er behov for takstige og plattform.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene består for det meste av maskinlaft og dels stavlaft med utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Det var ikke vanlig med luftet kledning og musebånd i boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har åser, sperrer og bordtak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Mot peiskappen er det nedbøyning i himlingspanelen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport













TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevinduer med koblet glass og dels med enkelt glass og varevindu.
Enkelte nyere vinduer med 2-lags glass, - utydelig årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe behov for malevedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Male- vedlikeholdsbehov

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper

Inngangstrapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om det ikke var krav om rekkverk/håndløper på byggetidspunktet bør det monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med fliser og med lakkert og malt furu. Vegger med tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, - sannsynligvis isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert opp mot 60 mm høydeforskjell i kjøkken, 90 mm stue, 60 mm i rom for dusj, 60 mm i stort soverom. Det var avik også i øvrige rom, men ikkke i samme størrelse.
Boligen har fått ny pilarer i senere tid. De gamle pilarene var til dels svært skjeve, var ikke fundamentert til frostfritt og ikke isolert. Ved montering av nye pilarer ble ulempene med skjevheter i gulv dels beholdt blant annet for at dører og vinduer skulle fungere.

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.

Skjevheter i gulv er normalt utfordrene for innredning av rommene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radonaktsomhet i flg. radonkart,

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe og åpen klebersteinspeis med vedovn.
Det er tidligere opplyst at det var kontroll på pipe/peis i 2020, - men dette ble ikke dokumentert.





TG 1 Krypkjeller

Bygningen står på pilarer og har "åpen" krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypekjelleren er tildekket med plater som er fastskrudd. Inspeksjon ble foretatt fra en side uten å avdekke avvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Tilstandsrapport







KJØKKEN

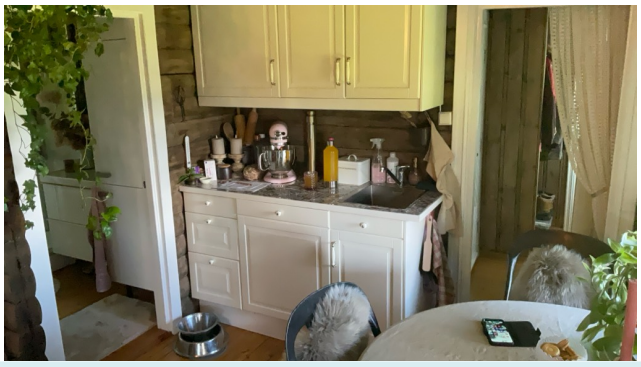
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er flislagt. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. (Kjøleskap medfølger ikke ved salg).

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt tregulv og malt panel på vegger og i himling. Vannklosett og servant fra ca. 2019. Ventil i vegg og spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at den lille nedspylingsknappen kan henge seg opp slik at vannet renner for lenge. Noe svell-skade på skapdør/skrog ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Enkelte nyere vannledninger i forbindelse med oppgraderinger fra 2018.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Sannsynligvis fra 2018 i flg. eier.

Tilstandsrapport





Durgoventil i underskap på toalettrom.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Noe begrenset.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



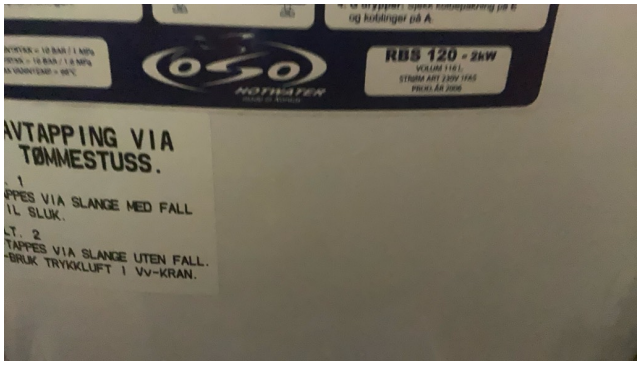


TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Innredet rom med servant og dusjkabinett. Rommet er ikke vurdert som et våtrom på grunn av overflatene på gulv og vegger.

Årstall: 2017







Elektrisk anlegg

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

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

Enfas el. inntak med 32 amp hovedsikring og 7 kurser med automatsikringer. Elektriske panelovner.
El. varmekabler i gulv i vindfang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Endret inntak fra 25 til 32 amp. og montert tre nye 16 amp. kurser i sikringsskap i 2021, og dette er det samsvarserklæring på, datert 01.07. 2021. .

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El-tilsyn den 10/6- 2025. Utbedret og samsvarserklæring mottatt i flg. eier

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

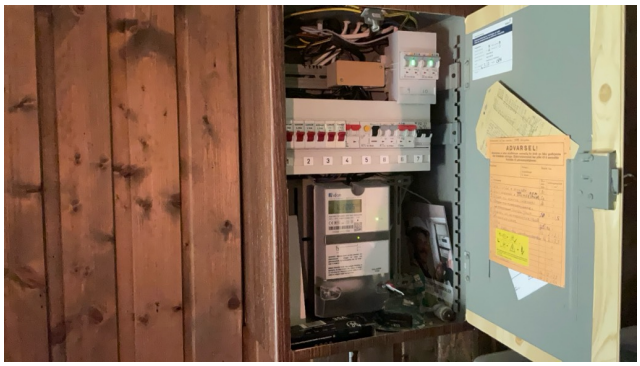
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

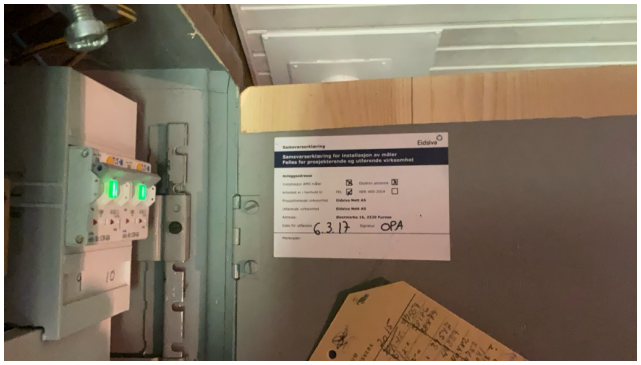
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Drenering

Sannsynligvis ingen drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er tidligere opplyst at boligen har fått ny pilarer i 2023 med støpt fundament på frostfritt og med pilarer av lettklinkerblokker.
De gamle pilarene var til dels svært skjeve, var ikke fundamentert til frostfritt og ikke isolert. Opplyst av tidligere eier fram til 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved måling av horisontalplanet i hytta ble det registrert til dels store avvik i horisontalplanet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette vil kreve ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Terrengforhold

Terrenget er justert og skråner vekk fra boligen. Terrenget er dels flatt og skråner dels fra grunnmurer.
Normalt bør terrenget skråne med fall 1:50 minimum 3 meter ut fra grunnmuren. Det er vurdert tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen. Tak-vann ledes vekk.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Avløp fra toalett til tett tank. Gråvann til terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er oppkomme/kilde med selvfallsledning til kum ved vegen ovenfor tomten. Elvestadledning fra boligen og til annekset

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Tidligere lekkasje i avløpsrør er nå reparert





TG 1 Septiktank

Tett tank på ca. 6000 liter i glassfiber. Sannsynligvis fra 2007. Tømmes en gang pr. år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





Rørlegger anbefaler at jord bør erstattes med drenerende masser, pukk eller lignende.

ANNEKS



Byggeår
2005

Kommentar
Ferdigstilt i 2007

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig malt i juli 2025.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Innredet for opphold med vann og bad.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.











TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør til terreng på en side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det mangler takrenner på ene siden

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende takrenner bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Sannsynligvis isolert med ca. 10 cm mineralull iht. byggeskikk for denne type bygg i byggeåret. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning. Utvendig malt i i juli 2025.



Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med ås og tekket med korrugerte metallplater. Sannsynligvis isolert med mineralull.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986 og dels trevinduer med koblet glass, sannsynligvis fra byggeår.

Årstall: 2005







Tilstandsrapport



TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Inngangsparti/veranda på ca. 16 m2 med impregnerte gulvbord.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 **Utvendige trapper**

Tretrapp fra terreng i inngangspartiet/veranda.



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.





Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, - sannsynligvis isolert.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i flg. radonkart i et område med lav til moderat radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør mellom vindfang og oppholdsrom,

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle vegger uten membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannfaste materialer bør monteres over og ved siden av servant. Med dusjkabinett reduseres fuktpåkjenning på veggen bak og ved siden. Kostnad for montering av materialer ved servant.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall fra gulv ved terskel mot sluk er målt til 11. Det er ca. 60 mm synlig oppbrett av vinyl.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom/stue til bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 75 liter i benk på badet.



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. forsyning fra hovedhuset.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Rapport fra 2025 uten avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke utdypende vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Sannsynligvis ingen drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter av murte pilarer.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget faller mot bygningen fra vest. Ellers fall fra og under bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er sannsynligvis fra 2007. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er sannsynligvis fra 2007.
Avløp fra toalett til tett tank og gråvann til terreng.

TG 1 Septiktank

Samme som for hovedhuset. Tett tank på ca. 6000 liter med ukjent type og alder. Sannsynligvis fra 2007. Tømmes en gang pr. år.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1842

Kommentar

Standard
Normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Driftsbygning ble flyttet hit i ca. 1917, og er nå i bruk som lager. Dels i to etasjer med diverse lagerrom. Tilbygget utedo.
Fundamentert på pilarer og med yttervegger i laftet tømmer.
Gulv/etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Mønt tak med åser, strøbord og tekket med bølgeblikkplater, - dels med korrugerte metallplater.
Enkel låvebru i tre.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Enkelt, eldre uthus på pilarer. Yttervegger i laftet tømmer.
Mønet tak med åser, bordtak og tekket med asfalt takpapp.
Anvendes som lager. Dette bygget er registrert som revet i Elverum kommune.

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

Vedbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Generelt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Enkelt eldre uthus på pilarer. Yttervegger uisolert bindingsverk og utvendig trepaneler.
Saltak tekket med bølgeblikkplater.
Anvendes som vedbod.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

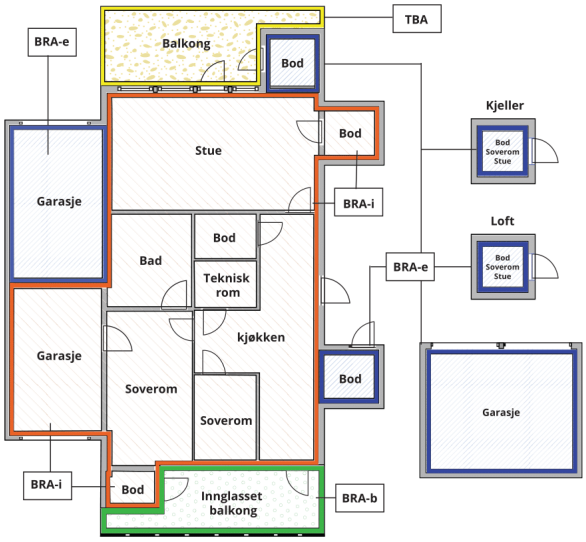
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, vindfang, rom med dusj og vask.		

Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegning godkjent 29.01.1972 viser at del av hovedhuset er vedskjul, - ikke p-rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt toalett og servant på toalettrom, bygget inn vindfang, jekket opp hytta og laget nye pilarer, lagt inn nye el. kurser i sikringsskap

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	33			33	15
SUM	**33**				**15**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, soverom, bad, soverom/stue		

Kommentar

Arealberegningene er basert på egne målinger ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon om annekset er byggeanmeldt/godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Diverse verkstedrom og lagerrom	

Kommentar

Noe areal med adkomst fra låvebru er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	74	0
Anneks	33	0
Låve	0	49
Uthus	0	12
Vedbod	0	13

Kommentar

Enebolig	Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen
Anneks	Hobbyrommet vurderes som p-rom. Arealberegningen er basert på egne målinger ved befaringen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2025	Harald Juliussen	Takstingeniør
	Elisabeth Miranda Hebron	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	100	42		0	19431.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mobergvegen 253

Hjemmelshaver
Elisabeth Miranda Hebron

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig/fritidseiendommen LILLE-ROGNSTAD (tidligere småbruk) og beliggende i Kirkeby grunnkrets ca. 20 km nordøst for Elverum sentrum. Butikker, banker og tilgang posttjenester i Elverum sentrum.

Adkomstvei

Kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra oppkomme/kilde med selvfalls-ledning til kum ved vegen utenfor tomten. Elvestadledning fra kum ved veg til hytta og til annekset.

Tilknytning avløp

Spillvann fra toaletter til tett tank, - gråvann til terreng.

Regulering

Kommunalplanens arealdel 08.09.2010. Planen er under revidering.

Om tomten

Eiendommen består iht. gårdskartet av til sammen ca. 19,4 dekar hvorav 5,0 dekar er dyrkbar mark (ikke lenger i hevd), 11,2 dekar produktiv skog i tillegg til 3,2 da tun, innkjøringsveg og parkeringsareal på naturtomt.
Tomten skråner mot øst og er noe flatere i tun-området Nærhet til skogsområder for turer og mulighet for småviltjakt. Dyrkbar jord og skogen er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Innkjøring over annen manns eiendom. Ingen opplysninger om eventuell tinglyst vegrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en hytte i en etasje fra 1973, et anneks fra ca. 2005, en eldre låve, et eldre uthus og en eldre vedbod.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
236 000	2024	Eiendomsskatten utgjør kr. 944,-.

Formuesverdi	År	Kommentar
251 977	2023	Tidligere opplysninger

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	7614329/6	Fullverdi	2 803 412	23 277

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.08.2024		Gjennomgått	10	Nei
Samsvarserklæring	01.07.2021	Camerion Norge as	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.01.1972	Tegning av hytta	Gjennomgått	1	Nei
Ligningskontor	13.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	14.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	13.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	29.09.2017		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	
2	17.07.2025	
3	02.08.2025	
4	10.08.2025	
5	10.08.2025	
6	11.08.2025	
7	12.08.2025	
8	12.08.2025	
9	15.08.2025	
10	22.09.2025	
11	22.09.2025	
12	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TW5966

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder









Egenerklæring

Mobergvegen 253, 2410 HERNES

02 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mobergvegen 253	Mobergvegen 253	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

04.10.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra kjøpsdato og inntil videre salg. De to første månedene litt fra og til mellom tidligere bosted og denne adressen grunnet oppbygging og klargjøring av hundehus og overflytting av hunder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7614329/6

Informasjon om selger

Selger

Hebron, Elisabeth Miranda

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Utglidning av septikkrør fra hovedhus og ned til septikktank oppdaget 01.11.2024. Nåværende eier har kjørt sak mot tidligere eiers boligselgerforsikring, men ikke nådd fram med dette. Utbedring av skaden er derfor utført på nåværende eiers egen bekostning, av rørleggerfirma Elverum rørservice den 03.07.2025. Lekkasjen/rørutglidningen er nå tettet, men rørleggerfirma anbefaler at jordmassen som ligger rundt åstedet bør byttes ut med et mer drenerende grunnlag for å forhindre framtidige teleproblemer og utglidning av rør.

Liten lekkasje i koblingsrør inn til vaskemaskinen som er montert i vaskerom/bad i anneks. Dette er utredet og reparert av rørleggerfirma Elverum Rørservice 03.07. 2025.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se beskrivelse på punkt ovenfor.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Rørservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble oppdaget lekkasje mellom tak og vegg den 01.01.2025.
Nåværende eier har forsøkt å løse dette problemet gjennom tidligere eiers boligkjøperforsikring, uten å nå fram med dette.
Det er deretter gjort grundige undersøkelser/befaringer av to uavhengige taktekkere og to takstmenn som konkluderer med at lekkasjen skyldes kondens da huset tidligere har stått kaldt det meste av året grunnet lite bruk som fritidseiendom, og nå til overgangen til å bli helårsbolig med jevn oppvarming med vedfyring og installering av varmepumpe. Dette viser seg å være en riktig konklusjon av fagmenn da det ikke viste nye tegn til mer inntrenging av vann gjennom vårens snøsmelting. Det skal allikevel tas i betraktning takets alder som beskrevet i tilstandsrapporten.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av anneks utvendig ble utført av familiemedlem som er tidligere faglært maler, men som nå er pensjonist.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved El-tilsyn i juni 2025 ble det påvist noe feil i hovedledning inn til sikringsskap. Dette ble uken etter utbedret av godkjent elektrikerfirma og samsvarserklæring ble innsendt og godkjent.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se punktet ovenfor.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Elektro A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning via oppkomme/ kilde med selvfallsledning til kum ved vegen ovenfor tomten.
Elvestadledning fra boligen og til annekset.
Tett tank på ca 6000 liter i glassfiber.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se punktet under baderom.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se punktet under baderom.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Rørservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95478925

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hebron, Elisabeth Miranda	**2025-11-02**

Identification

bankID Hebron, Elisabeth Miranda

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hebron, Elisabeth Miranda	02/11-2025 14:31:56	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 100, Bruksnummer 42 i 3420 ELVERUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.10.2025 kl. 22.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.10.2025 kl. 22.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2048149-1/200 04.10.2024 09:46 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 730 000
Omsetningstype: Fritt salg
HEBRON ELISABETH MIRANDA
FØDT: 18.04.1968
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1971/5317-1/15 10.11.1971 **ERKLÆRING/AVTALE**
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

1976/8860-1/15 20.12.1976 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak 12/1975
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/4424-1/15 25.06.1980 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3420 GNR: 100 BNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3420 GNR: 100 BNR: 183
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3420 GNR: 100 BNR: 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2320619-1/200 03.12.2024 10:49 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 280 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1189115-1/200 03.10.2025 15:03 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: Odal Sparebank

ORG.NR: 937 887 043
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1868/900063-1/15 10.11.1868 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3420 GNR: 100 BNR: 39

2020/131517-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0427 GNR: 100 BNR: 42

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

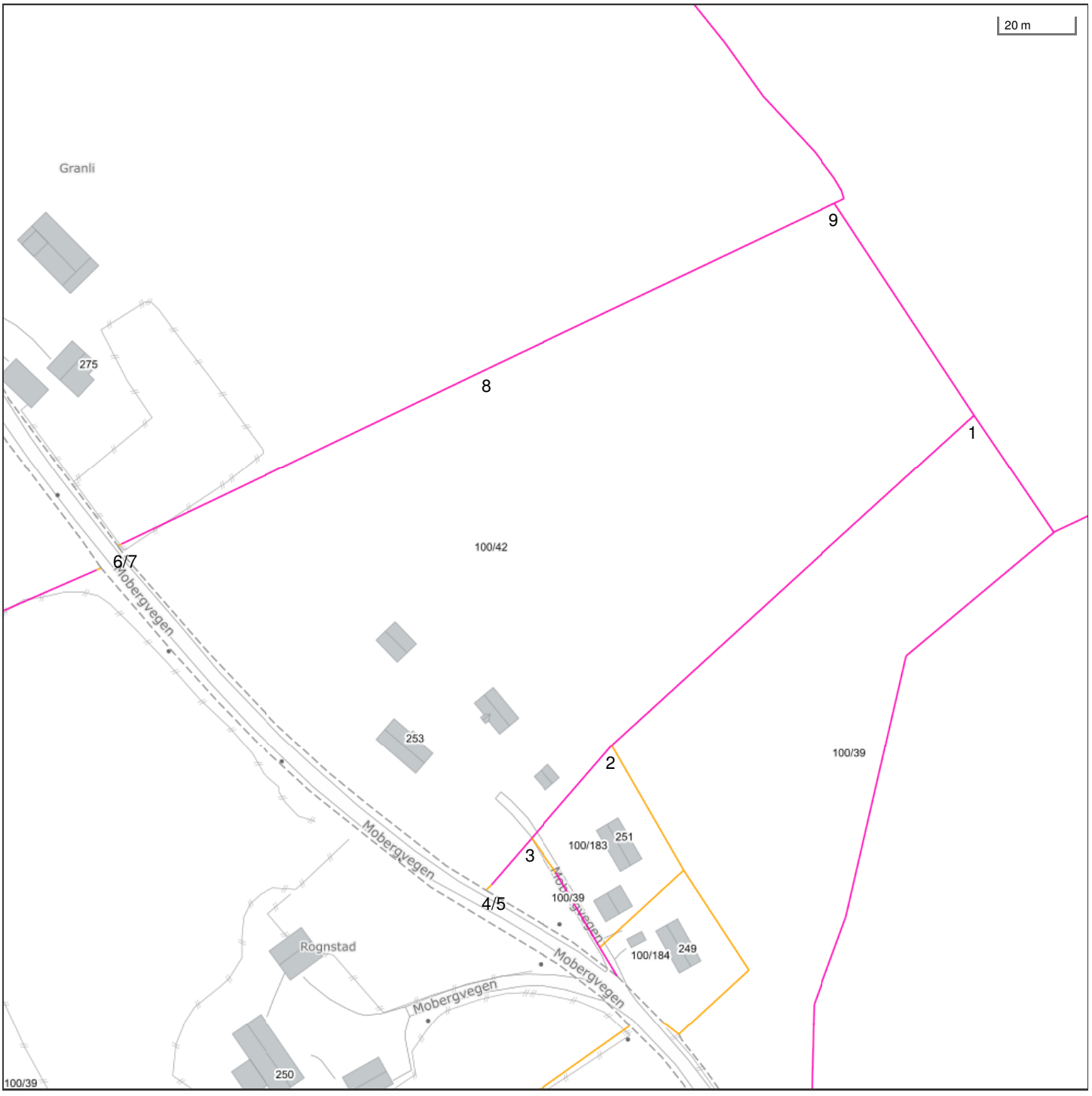
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 19.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3420 - 100/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 431,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6768022,68	**Øst**	645326,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6768061,19	645453,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	67,54	
2	6767969,29	645361	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	130,67	
3	6767943,68	645340,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,74	
4	6767930,85	645330,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,40	
5	6767929,33	645328,95	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,09	
6	6768017	645227,12	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	135,09	
7	6768017,48	645228,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,04	
8	6768068,29	645323,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	108,39	
9	6768116,02	645414,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	102,47	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LILLE-ROGNSTAD	Beregnet areal	19431.1
Etablert dato	10.11.1868	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.33	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	100/42
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.08.2014 26.11.2014	2014-3956	Tinglyst 04.12.2014	131/11 (-228607,7), 131/36 (228607,7) 30/284, 73/19, 99/39, 100/39, 100/42, 100/48, 100/53, 101/32, 115/7, 132/13, 132/15, 132/16
Skyldeling Skyldeling	10.11.1868			100/39, 100/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6768022.68	645326.39	0	Ja	19431.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEBRON ELISABETH MIRANDA F180468*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vestsidevegen 712 2436 2436 VÅLER I SOLØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mobergvegen 253

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2410 HERNES	Kirkesogn	03040104 Nordskogbygda
Grunnkrets	802 Kirkeby	Tettsted	
Valgkrets	8 Hernes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153904499		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	
2	154073019		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
3	153904480		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

4	153904464		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	20.02.2019
5	153904472		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153904499: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	67
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mobergvegen 253	H0101	100/42	67	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 154073019: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	100/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

3: Bygning 153904480: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	100/42	-	-	-	-	-

4: Bygning 153904464: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 20.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007
Bygning revet/brent	20.02.2019	20.02.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	100/42	-	-	-	-	-

5: Bygning 153904472: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

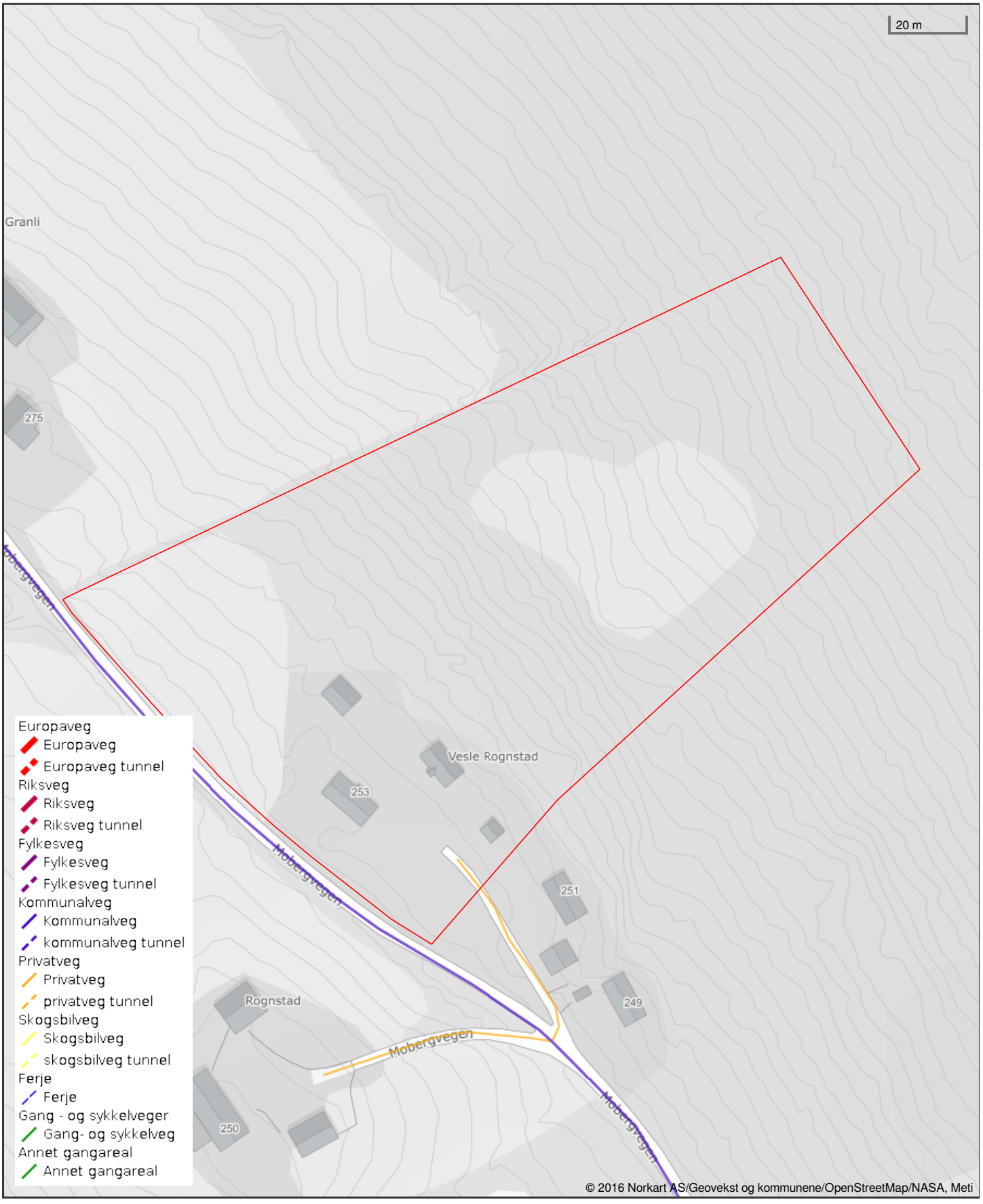
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	100/42	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 19.10.2025

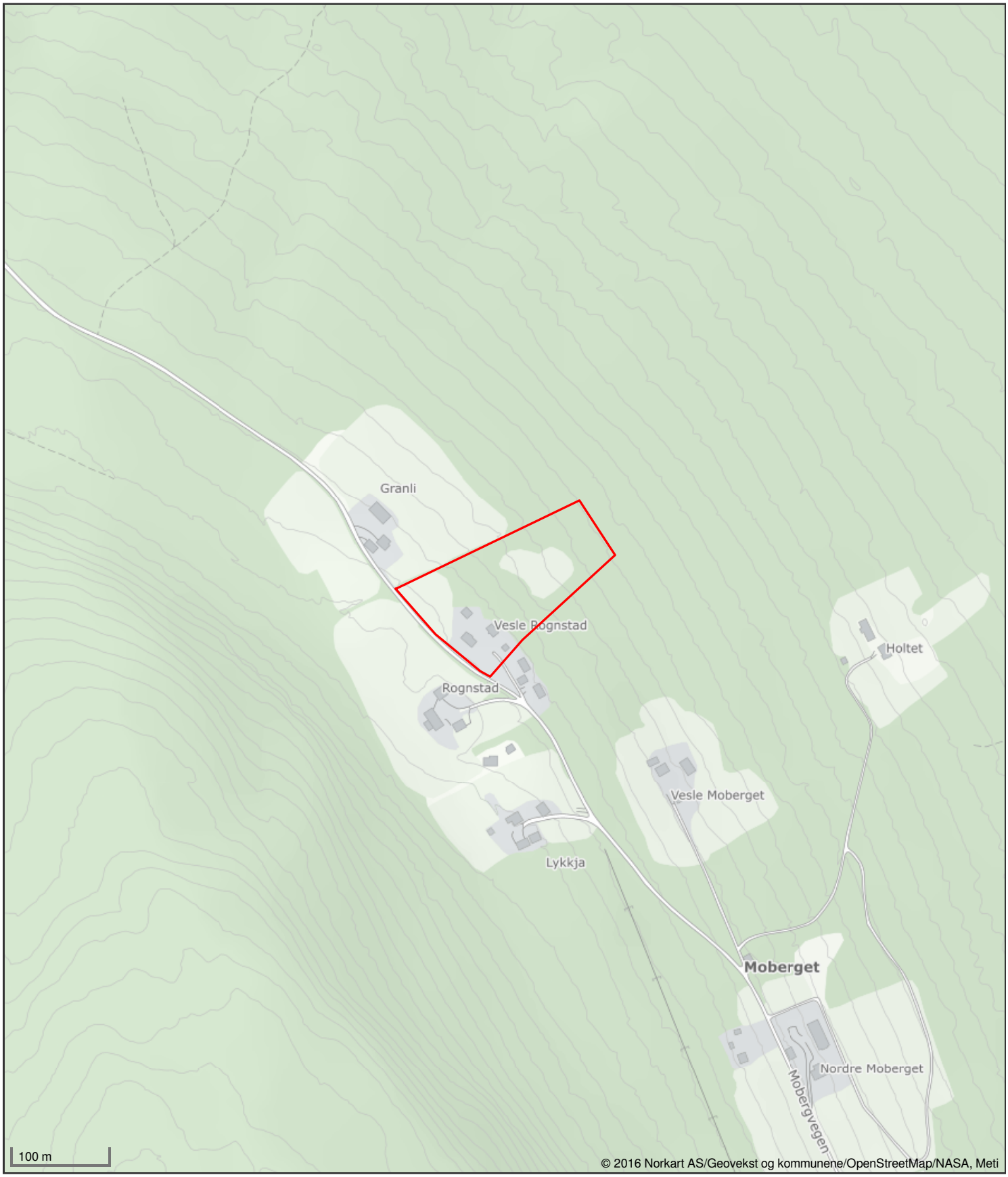
Vegstatuskart for eiendom 3420 - 100/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.10.2025

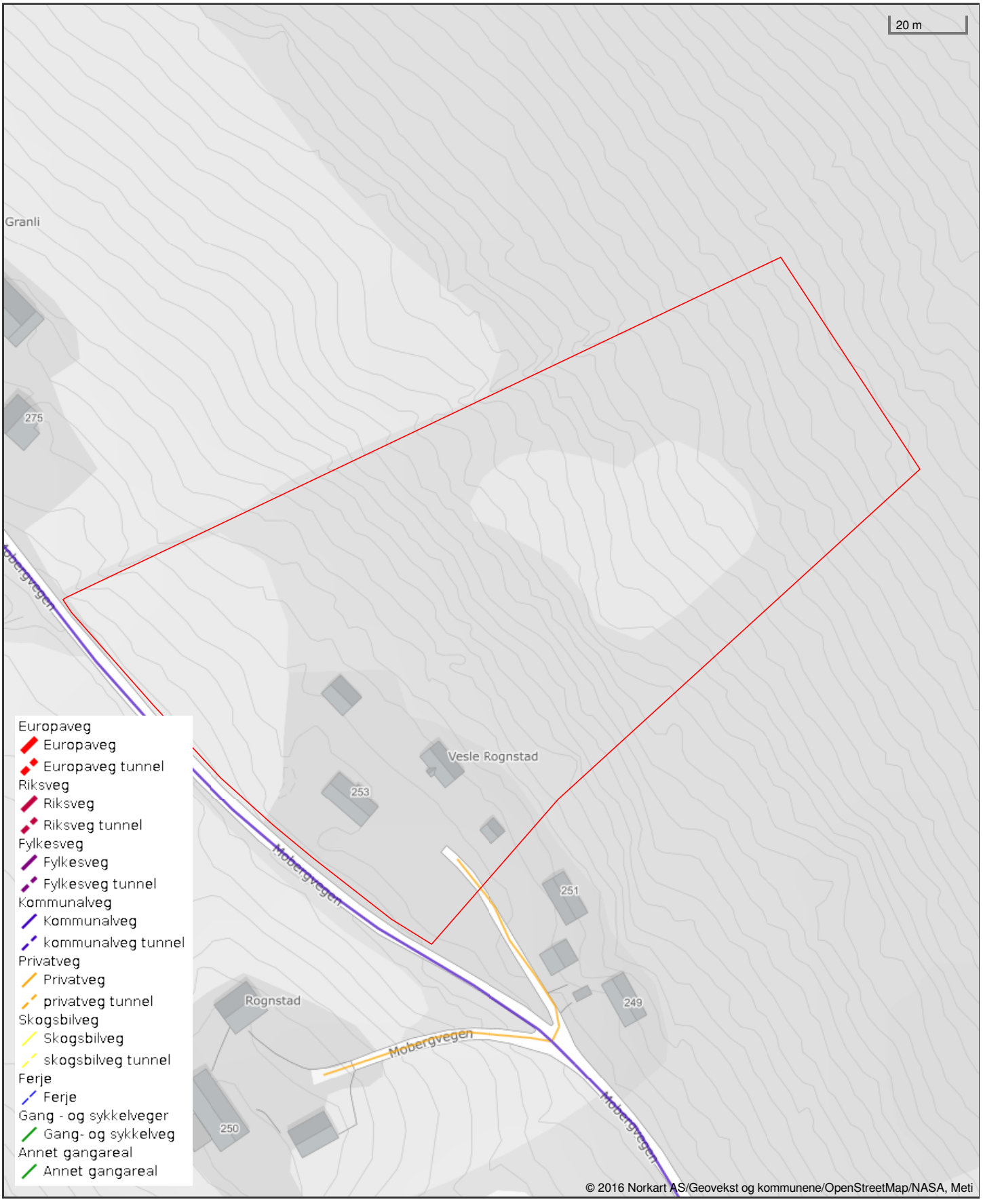
Oversiktskart for eiendom 3420 - 100/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.10.2025

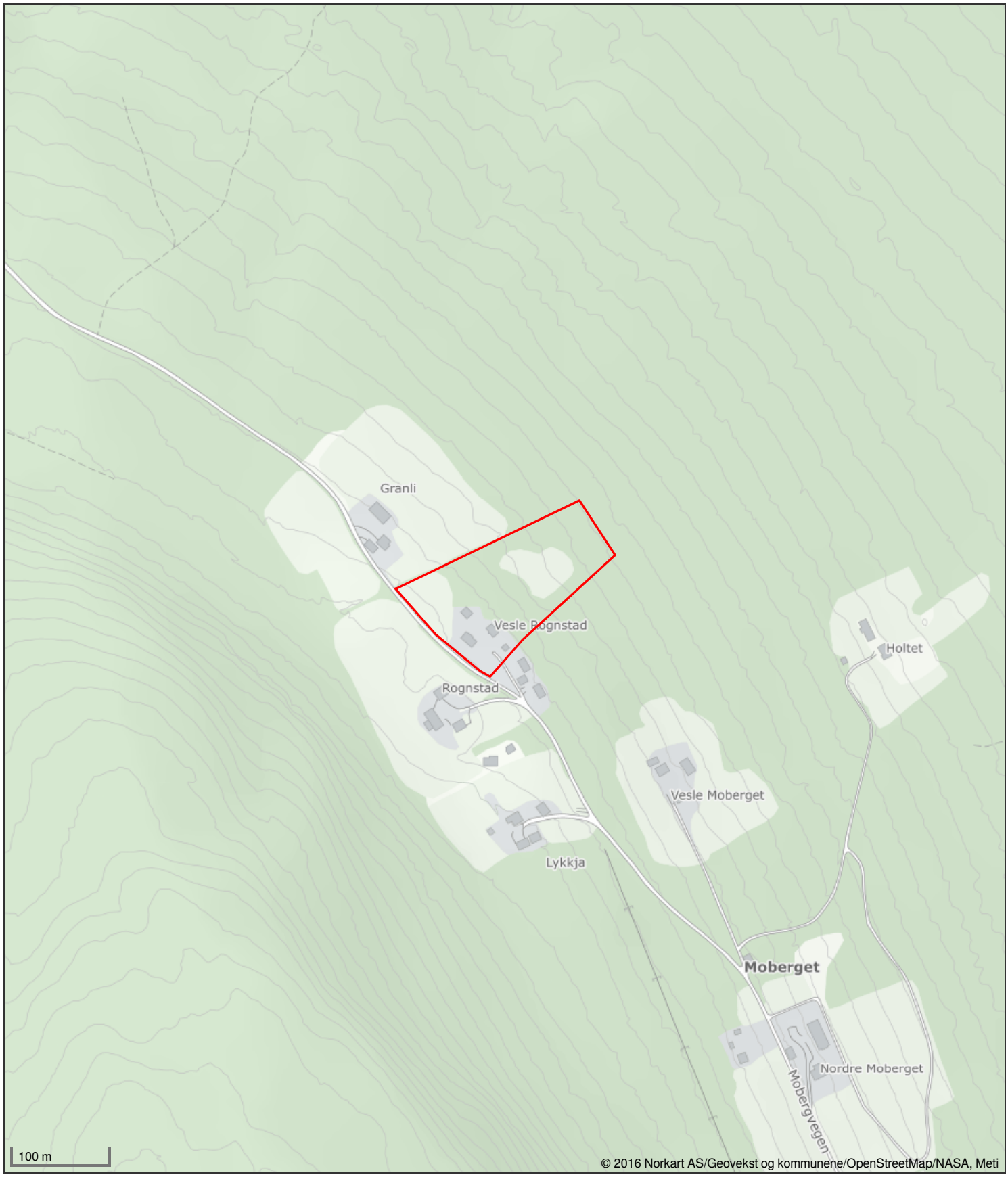
Vegstatuskart for eiendom 3420 - 100/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3420 - 100/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Elverum kommune

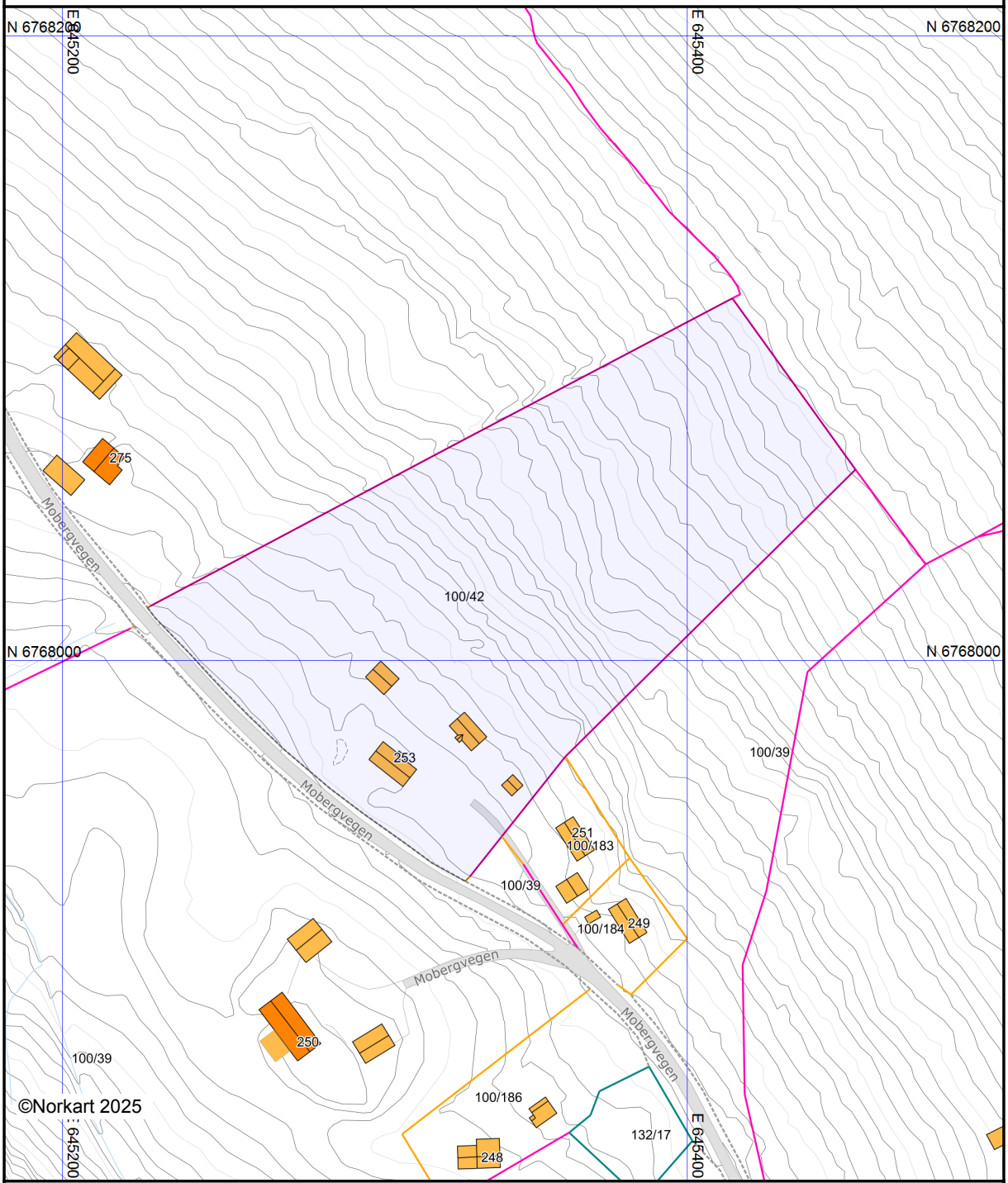
Grunnkart

Eiendom: 100/42
Adresse: Mobergvegen 253
Dato: 19.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.10.2025

SØIR Næring

Adresse: Postboks 155 Søbakken, 2402 ELVERUM

Telefon: 62 43 12 20

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: SØIR Næring

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	1 146,00 kr
Sum	**1 146,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Hytte/Fritid renovasjon kategori 2	25%	1 Ab	1235.00	1/1	0 %	1 235,00 kr
					Sum	**1 235,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet på grunnlag av Plan- og bygningsloven (PBL) 1985. Bruk av gammel lov er hjemlet i PBL 2008, § 34–2 *Overgangsbestemmelser i plandelen.* Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

1. GENERELT

Ved behandling av reguleringsplaner og/eller byggesaker skal risiko- og sårbarhetsanalyse foreligge (ROS-analyse). Jordloven §§ 9 og 12 gjelder for alle framtidige byggeområder inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan for områdene.

1.1. Forholdet til gjeldende planer

Oversiktskartet i kommuneplanens arealdel unntas for rettsvirkning for følgende områder

- **Areal som omfattes av kommunedelplanen for Elverum Byområde og tidligere vedtatt kommunedelplan for Nordhue – Løtenfjellet**
- **Tidligere vedtatte reguleringsplaner, bortsett fra reguleringsplan nr. 2/80 – Hernes skole**

1.2. Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle bygg, fellesarealer, trafikkarealer etc. Friområder skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene skal kunne brukes av alle mennesker på en likestilt måte.
Alle plan- og byggesaker skal redegjøre for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

Temaveileder "Bygg for alle" eller tilsvarende veileder anbefalt av kommunen skal legges til grunn ved utforming av bygg og uteområder.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

Landbruks-, natur- og friluftsområdene er inndelt i 3 kategorier jf. tegnforklaringen – områder hvor spredt boligbebyggelse tillates, områder hvor spredt fritidsbebyggelse tillates og LNF- områder. I tillegg er viktige Landbruks-, Natur- og Friluftsområder beskrevet etter dominerende bruk, LNF-områder der landbruk er dominerende, LNF-områder der friluftsliv er dominerende og LNF-områder der naturvern er dominerende.

Ved behandling av saker etter jordloven bør det så vidt mulig tas hensyn til kommuneplanens intensjoner.

2.1 Spredt boligbebyggelse

I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 25 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye boliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring

Sted:	**Tillatt antall**
SB 1 Voldmogrenda	**5**
SB 2 Vestre Hernes	**6**
SB 3 Bergeberget	**3**
SB 4 Skuruberget	**5**
SB 5 Uthuslia	**5**
SB 6 Furuknappen	**3**
SB 7 Melåsberget	**3**
SB 8 Lømo	**4**

Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier.

2.2 Spredt fritidsbebyggelse

I følgende områder som vist i kommuneplanens arealdel kan det i planperioden fradeles enkelttomter på inntil 2 daa med maksimalt bebygd areal (BYA) 20 %. Områdene kan bebygges med inntil følgende antall nye fritidsboliger uten tilknytning til landbruket eller annen stedbundet næring

Sted:	Tillatt antall
SF 1 Ryssjøen	2
SF 2 Rensjøen	2
SF 3 Rusta seter	2
SF 4 Kvarstadsetra	5
SF 5 Bjølsetsetra	3

Fradeling av enkelttomter kan ikke skje på viktige landbruksarealer. Fradeling skal ikke berøre eller redusere verdien av viktige natur- eller kulturverdier. Elverum kommune skal ha en positiv holdning til at det oppføres fritidsbebyggelse i nærheten av, eller på gamle setergrender, koietufter og lignende.

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart som viser tomtesituasjonen i området.

3. PLANKRAV

For byggeområder som angitt nedenfor kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Sted:	Ca. antall nye tomter
R 1 Hovindberget	15
R 2 Erikshagan	60
R 3 Nistilmarka øst	25
R 4 Finstad	8
R 5 Karenslyst	10
R 6 Kvithammarberget	40
R 7 Sørskogbygda sør	4
R 8 Teaterbyen/Tassåsen	100
R 9 Søsetra	30
R10 Kvisthøgda	40

S 1 Ny skole i søndre Elverum ca 25 daa

R 1 Hovindberget kan ikke utbygges før tilfredsstillende gang- og sykkelveg til Hernes skole er etablert.

R 8 Teaterbyen/Tassåsen skal gjennom områderegulering avklare areal til boligformål, skole, grøntstruktur, overordnet vegnett og utbyggingsrekkefølge. Konsekvensanalyse og risiko- og sårbarhetsanalyse skal utredes i forbindelse med områderegulering. Boligområdene utbygges trinnvis etter at detaljregulering for delområdene er vedtatt.

S 1 Skole i søndre Elverum kan ikke tas i bruk før lokalt vegnett er etablert i tilfredsstillende standard.

R8/S1 Før områdeplan kan tas opp til behandling må det foretas en artsregistrering av rødlistearter, kategori sårbare og nært truet ihht. Norsk rødliste for arter 2010 og dokumenteres at utbygging ikke vil påvirke artenes utbredelse negativt.

4. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

For nye masseuttak og utvidelse av eksisterende masseuttak skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven, eller fradeling til slike formål. Mindre uttak som berører et overflateareal mindre enn 5 daa, krever i utgangspunktet ikke reguleringsplan, og kan behandles etter særlov.

5. OMRÅDER FOR VERN AV VASSDRAG

For områder inntil 100 meter fra strandlinjen langs Glomma med sidevassdragene Julussa/Røta, Øksna, Terningåa, Bronka, Norderåa, Jømnåa/Kynna/Agåa, Ulvåa, Flisa, samt Ryssjøen, Bergesjøen, Lisjøen, Kynnsjøen, Agsjøen, Rensjøen, Storbronken og Skjærsjøen er det ikke tillatt med bebyggelse eller annet arbeid og tiltak. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Elverum kommune
Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM
Telefon: 62 43 30 00

Utskriftsdato: 19.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL 2011-2022
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1098/Bestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%2022%2006%202011.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 431 m^2 **Retningslinjer** LNF-område hvor landbruk dominerer
	Delareal 19 431 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023001

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025 - 2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

ELVERUM KOMMUNE

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM

Telefon: 62 43 30 00

E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
20.10.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Informasjon om ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ELVERUM KOMMUNE

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM

Telefon: 62 43 30 00

E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
20.10.2025

Planer under arbeid

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Informasjon om planer under arbeid

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan.

Det foreligger ikke igangsatte reguleringsplaner/planforslag på eiendommen i våre arkiver.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 19.10.2025

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM

Telefon: 62 43 30 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Annet	-21,17 kr
Eiendomsskatt	455,00 kr
Sum	**433,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidseiendommer	0%	236000 PRM	4.00	1/1	0 %	944,00 kr
					Sum	**944,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

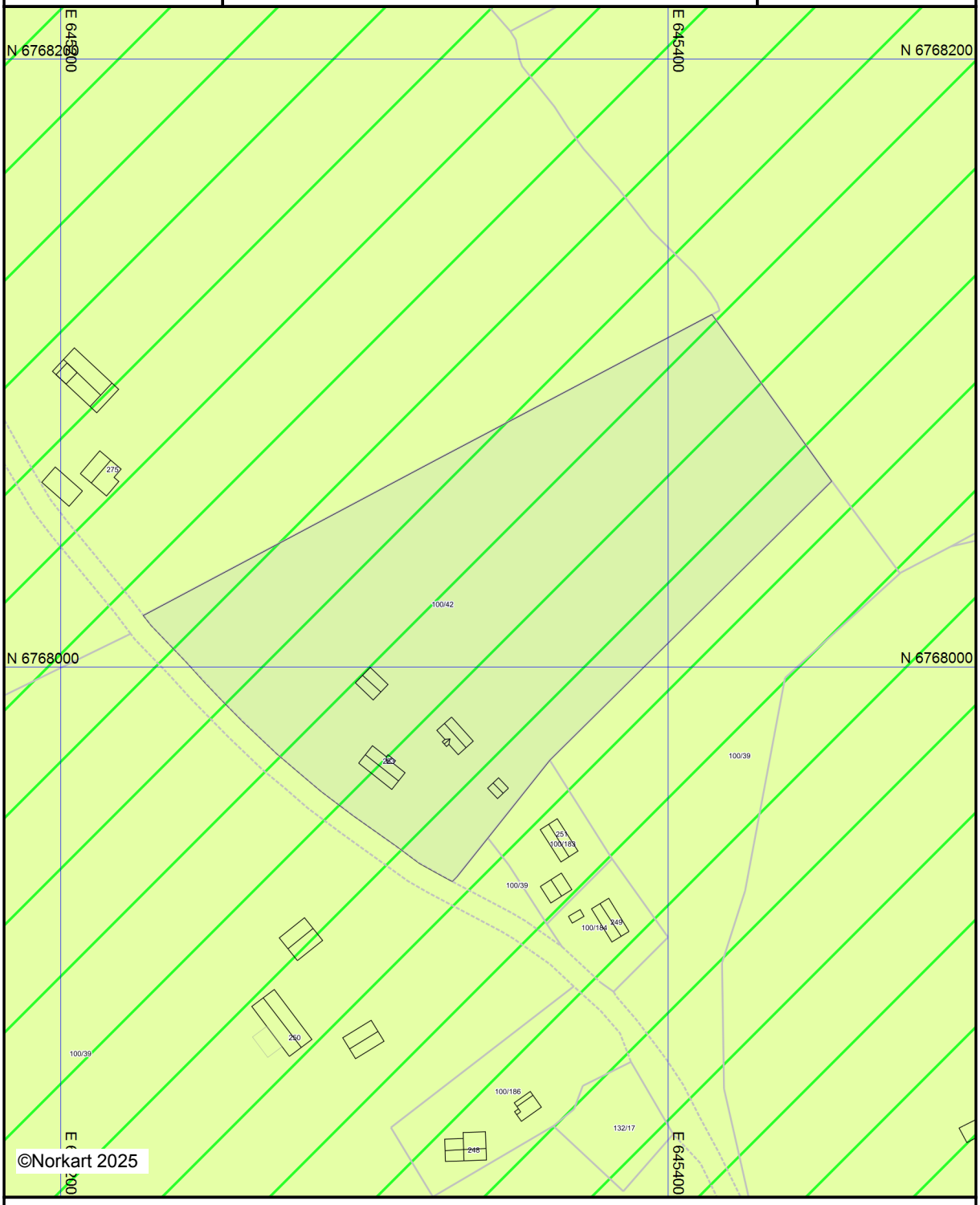
Elverum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/42
Adresse: Mobergvegen 253
Utskriftsdato: 19.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

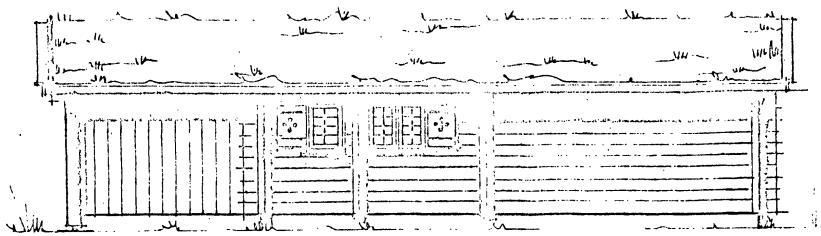
LNF-område

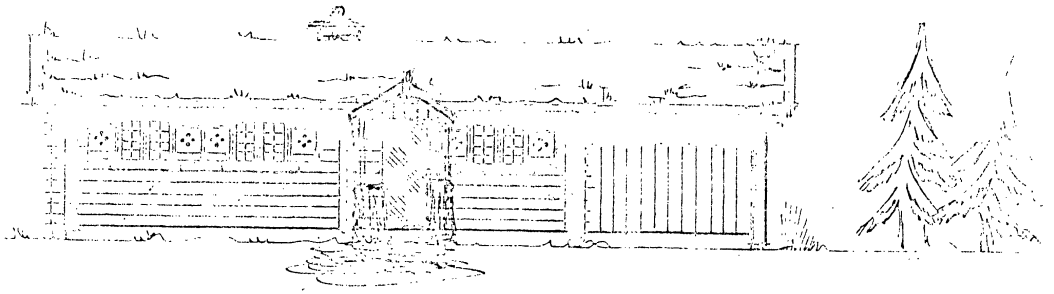
LNF-område hvor landbruk er dominerende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

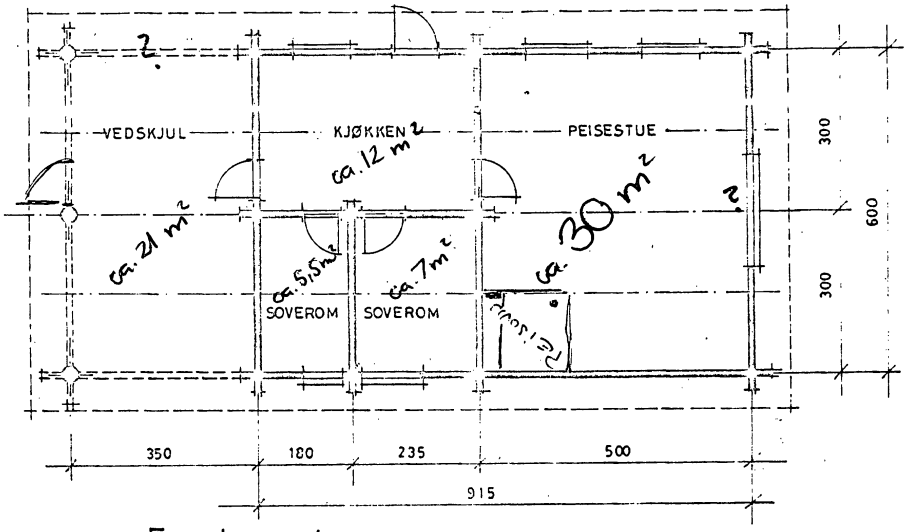
Planområde

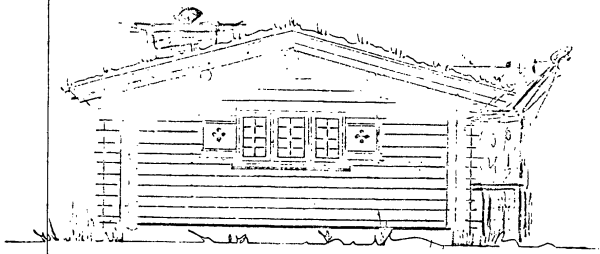
Fasader

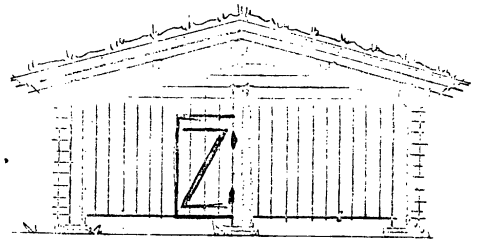




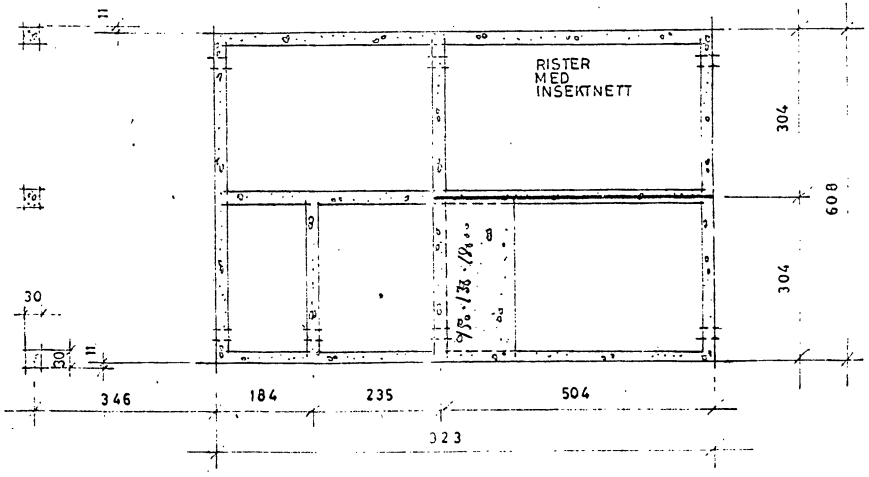
Plan



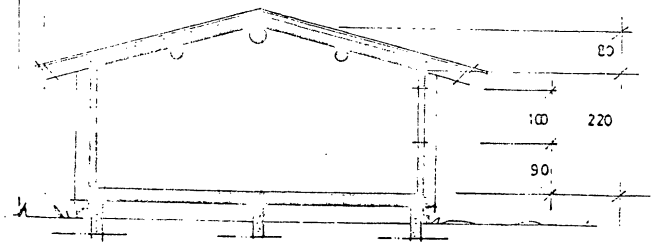




Fundamenter



Snitt



FUNDAMENTERES FROSTFRITT

Godkjennelsen er gitt på betingelser
av Elverum bygningsråd 29.11.1982
sak nr. 291/1982

Hans Petter Carlsen
Linderudveien 35,
Oslo 5

Tømmerhytte.
Planer, snitt og fasader

Målestokk 1:100

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 Elverum
Telefon: 62 43 30 00
E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
20.10.2025

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

1802 Adkomst til eiendommen

Adkomst	Riks/fylkesveg ☐	Kommunal veg ☒	Privat veg ☒	Gangsti ☐

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

	Tilknyttet kommunalt	**Tilknyttet privat felles vannverk**	**Ikke tilknyttet**
Vann	☐	☐	☒
Vannmålerstand			
Avløp	☐	☐	☒

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		
Kan pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen påregnes ut fra avstand til eksisterende vann-/avløpsnett?	ja ☐	nei ☒
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		

Merknad: Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over privat avløpsanlegg eller vanntilkobling.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000 – 300 000,-

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
  Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
  Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
  Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no
  Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømming eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning vedrørende utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/ boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 8 og 12
Det er krav til god kvalitet på drikkevann. Det er godkjenningsplikt for alle vannkilder som forsyner minst 20 husstander herunder hytter eller minst 50 personer, helseinstitusjoner eller skoler/barnehager.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder.
Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000 – 300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Brosjyren er laget etter idè fra brosjyrer gitt ut av Vannområdeutvalget i Morsa.

Skatteetaten

Dato
20.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3420 ELVERUM

Gnr 100 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Mobergvegen 253, 2410 HERNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 503 954

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS
Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM
Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 19.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	225764247	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	153904499	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Mobergvegen 253, 2410 HERNES

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje, stue	Åpen peis	Ukjent	Åpen Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
01.03.2010	Tilsyn	01.08.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225764247

BruksenhetId	225884789	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	154073019	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225884789

BruksenhetId	225764321	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153904480	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225764321

BruksenhetId	225764320	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153904472	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225764320

BruksenhetId	225764319	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153904464	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 225764319.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.10.2025

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mobergvegen 253, 2410 HERNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Feiing	536,00 kr
Sum	**536,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feiing/tilsyn - Elverum	0%	1 GBY	584.00	1/1	0 %	584,00 kr
Tilsyn/kontroll/feiing fritidsbolig - Elverum	0%	1 GBY	235.00	1/1	0 %	235,00 kr
					Sum	**819,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

23.10.2025

Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS
Postnr./-sted: 2413 ELVERUM
Telefon: 62 43 32 30
Email: post@mhbr.no
Hjemmeside: http://www.mhbr.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	**100**	Bnr.:	**42**	Fnr.:	Snr.:

Adresse: **Mobergvegen 253, 2410 Hernes**

1102 Skorsteiner og ildsteder (inkl. gebyr)

	Siste feiing: 01.08.2018	Siste tilsyn: 01.03.2010	**Merknader: Varslet om feiing i 2020, 2023 og tilsyn i 2015, 2022, 2024, ikke utført.**

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.

Neste besøk for feiing blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen minst to dager før.

Neste besøk for tilsyn blir det sendt SMS eller gitt beskjed i postkassen ca. en uke i forvegen.

Ta kontakt med feiervesenet for evt. kontroll.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.