



aktiv.

Slåttsvevegen 104, 2412 SØRSKOGBYGDA

**Stor, koselig og solrik eiendom,
beliggende i et landlig område
med kort vei til butikk, barneskole
og friluftsområder.**



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Selger: Thea Fossheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 154/195 kvm
Tomtstr.: 4332.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 228
Oppdragsnr.: 1211250217

Din nye bolig?

Velkommen til Sørskogbygda og Slåttsvegen 104!

En stor og koselig eiendom på ca. 4 332,5m² som er bebygd med en enebolig og et uthus. Boligen har en fin planløsning med entré, stue, kjøkken, gang, soverom og bad i første etasje, og to soverom i andre etasje. Eiendommen ligger landlig og fint til - samtidig som det er kort vei til bl.a. søndagsåpen butikk og barneskole. Solrik, sørvestvendt terrasse, og stor og inngjerdet hage rundt selve boligen. I tillegg store plenarealer med godt med boltreplass! I stuen er det en peisovn med glassdør og luft-til-luft varmepumper som sørger for jevn temperatur året rundt.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter hele året, og skiløyper på vinterstid. Det er ca. 15 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 120 m² Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom og bad.

2. etasje: BRA-i: 34 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 27 m² Romslig, sørvest-vendt terrasse med adkomst fra del av stue.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 41 m² Frittstående uthus med en mindre garasje plass og flere boder.

Carport i bakkant som ikke er oppmålt.

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Høyde fra ca. 175 cm til 188 cm. Areal i kneloft 2. etasje er ikke medtatt i arealoversikt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4332.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 4 332,5 kvm. Svakt sør-vest hellende og solrik tomt, opparbeidet med plenarealer og variert beplantning. Gruset innkjøring og parkering. Selve hagen rundt huset er innhegnet med gjerde. Etablert stor hundegård på baksiden av uthuset.

Det gjøres oppmerksom på at den nordre innkjøringen til eiendommen og søppelskuret ligger innenfor grensen til en naboeiendom. Se eiendomskart med grenser som ligger vedlagt i salgsoppgaven

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolig skog- og landbruksområde i Sørskogbygda, med kun ca. 1 km til søndagsåpen butikk med Post Nord, ferske bakevarer og kaffekrok. Solrik beliggenhet med sør-vestvendt terrasse. Fin hage rundt store deler av boligen, etablert med plen. Umiddelbar nærhet til flotte friområder med turmuligheter gjennom hele året. Det er ca. 15 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

Fra eiendommen er det ca. 2,9 km til Sørskogbygda naturbarnehage med 40 barn. Sørskogbygda barneskole ligger ca. 1,5 km fra eiendommen. Ved skolen er det også stadion med fotballbane og muligheter for annet ballspill. På vinterstid er det en flott skistadion hvor det foregår aktiviteter for store og små. Her er det oppkjørte skiløyper og traseer for tur og trening. Sørskogbygda kan by på mange aktiviteter for barn i alle aldre, bla. fotball, håndball, skiskyting og langrenn. I Sørskogbygda finnes også en dagligvarebutikk med kafé, samt et samfunnshus som blir brukt til festligheter, konserter, skoleavslutninger og utleie. Bygda har også et treningssenter som ligger ca. 1,4 km fra eiendommen, og til bussholdeplass er det ca. 1 km.

Landlige område med fine turområder i skogen. Det også kun en kort kjøretur til Bergesjøen og Lisjøen, som begge har muligheter for bading og vannaktiviteter som kano/ kajakk på sommerstid. På Lisjøen er det også tilrettelagt for grilling, samt oppført en stor gapahuk som kan benyttes fritt.

Bygningssakkyndig

Sletten Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt og murpuss. Støpt betonggulv. Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentertert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tilbygget del med pulttak trekonstruksjon. Tekking med metallplater. Takrenner og nedløpsrør i metall. Murt teglsteinspipe. Konstruksjon isolert med flis og/eller mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Opprinnelig byggegrunn med morenemasse.

Beskriv byggeår/tilbyggingsår og byggemåte for eiendommens bygningsmasse. Bruk tilstandsrapporten som hovedkilde. I forhold til byggeår kan man også kontrollere årstall på byggetegninger mot eventuell ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 13.07.2025, utført av Sletten Takst AS (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

*Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Vegger i kjeller har symptomer på salt/kalkutslag. Grunnmur er i enkelte områder innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

*Krypkjeller: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og ha jevnlig kontroll av denne

bygningssdelen gjennom de ulike årstidene.

*Balkong, terrasse, platting: Konstruksjonen er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 91

cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Terrasse er værslitt og har behov for overflatebehandling.

*Vinduer og dører: Enkelte vinduer har nådd forventet funksjonstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig. Det registreres manglende innerdel tilknyttet varevindu 1. etasje

(trapp). Det registreres att enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

*Yttervegger: Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning bærer preg av ufagmessig utførelse, dette kan ses i sammenheng på registrerte avvik. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett. Kort avstand kombinert med umalt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det registreres enkelte plasser med manglende tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Det registreres enkelte områder med manglende overflatebehandling, dette gjelder hovedsakelig endevend, raftekaske, gesimskasse og vindskier.

Det registreres mange endeskjøter på kledning, dette er noe som er veldig visuelt synlig.

*Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

*Taktekking: Det registreres ufagmessig utførelse av taktekking, innfesting av metallplater er ikke iht. monteringsanvisning. Det registreres bulker i takplater.

*Ildsted/Skorstein: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert vedbesiktigelsen. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

*Kjøkken - oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som er senere foliert. Flislagt benkrygg. Rustfri kum med 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte over stekesonen. Integrert stekovn er ikke skrudd fast i innredning. Det er registrert flere plasser med blemmer på foliert benkeplate. Vannrør under kum er ikke klamret og det er fare for støtskade. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

*Trapp: Trapp kjeller: Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er under 2,0 m som er krav til fri høyde, målt fri høyde ved opptrinn er 1,71 m.

Det registreres skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur. Trapp 2. etasje: Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen. Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

*Avløpsrør: Avløpsrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør er kappet av i kjeller, usikker på årsak og sammenheng. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

*Vannledninger: Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. Arbeid tilknyttet vannrør bærer preg av ufagmessig utførelse. Vannrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

*Elektrisk: 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. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Det er gjennomført en elkontroll datert 13.06.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll/tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

*Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

*Våtrom - Oppsummering av overflater: Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er 15 mm og tilfredsstiller ikke kravet på 25 mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

*Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Det registreres at belegg ikke er ført inn under klemring.

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

*Drenering: Det er ikke etablert grunnmursplast mot syd. Det registreres enkelte områder med manglende toppliste. Enkelte områder hvor det er etablert grunnmursplast og toppliste er det registrert områder hvor topp grunnmursplast og toppliste ligger jevnt med terreng eller dels under terreng. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være

påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast og via drenssystem under terreng, lukket drenssystem undervterreng er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten oppgradering av drenering og utvendig fuksikring kombinert med isolering av grunnmuren på utsiden.

Det registreres synlige skader i vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilerings ivaretas. Registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering og utvendig fuksikring, kombinert med manglende terrengfall. Anbefalte tiltak: Det anbefales at alt av organiske materialer i kjeller fjernes og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Utbedringskostnader: Under 10 000

*Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

*Etasjeskille og gulv på grunn: Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er utført målinger i stue tilbygg 1. etasje (overgang mellom gammel/ny del er ikke medregnet), hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm. Det er utført målinger i kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 34 mm. Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kondens i tilbygg ved væromslag 1 gang. Utbedret lufting.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eldre bolig med skjevheter i gulv.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tatt mus i felle i kjelleren på vinteren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset stikkontakter etter el-tilsyn 06.2025

Arbeid utført av: Elverum Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvia hadde tilsyn 06.2025. Feil rettet opp av Elverum Elektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Sletten Takst AS 13.07.2025

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig over 2 plan med kjeller, som inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, gang, soverom og bad.

2. etasje: Gang og to soverom.

Kjeller: Vaskerom og flere boder/lagringsrom.

Uthus bestående av garasjedel og tre boder. Carport i bakkant.

Standard

Enebolig - Byggeår: 1955, tilbygd stue, soverom og gang i 2013.

Uthus - Byggeår: Ukjent.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrert komfyr og koketopp på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Opplyste oppgraderinger utført av en tidligere eier:

2011-2012: Vindfang med garderobeskap og god omkleddingsplass. Vindfanget ble etterisolert, fikk nye vinduer og innredet. Kjøkkenet ble oppgradert med nytt gulv, overflater, etterisolering og ny dampsperre i begge yttervegger i kjøkkendel.

2012: Oppgradert el-anlegg utført av YIT AS gjennom Gjensidige Forsikring.

2013: Tilbygget del mot nord. Ny tekking på hele huset i forbindelse med tilbygg.

2013: Installasjon av luft til luft varmepumpe i stue.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Eidsiva.

Parkering

God plass til parkering på gruset gårdsplass, i carport eller i mindre garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at den nordre innkjøringen til eiendommen og søppelskuret ligger innenfor grensen til en naboeiendom. Se eiendomskart med grenser som ligger vedlagt i salgsoppgaven

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2045.

Feiing ble utført siste gang den 16.10.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 18.04.2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn. Opplyst fra selger at slokkeutstyr er byttet, så denne mangelen er ikke lenger gjeldende.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Luft-luft varmepumpe på stue og i kjellernedgang. Peisovn med glassdør på stue. Forøvrig panelovner.

Info strømforbruk

Selger opplyser at totalt strømforbruk i 2024 var ca. 12 216 kwh. Hittil i 2025 er forbruket opplyst å være ca. 7 616 kwh.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 13 702

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 13 702,-

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

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-

* Eiendomsskatt: Kr. 3 245,-

* Fastledd bolig vann: Kr. 693,68,-

* Vann forskudd: Kr. 1 307,32,-

* Fastledd bolig kloakk: Kr. 838,12,-

* Kloakk forskudd: Kr. 1 614,14,-

* Renovasjon: Kr. 5 419,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 343 773

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 375 093

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Info kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 228 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.07.1955 - Dokumentnr: 1506 - Bestemmelse om gjerde, Bestemmelse om veg:

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av tilbygg, datert 27.06.2012. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligens andre etasje. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens 2. etasje (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel er under revidering. Planforslag foreligger for Kommuneplanens arealdel for 2025 - 2036.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

60 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 427 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 429 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 24 500,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025

Velkommen!



Eiendommen er bebygd med en enebolig og et uthus, og har en flott hage. Med rikelig med plenareal og mange kvadratmeter tomt, er det godt med boltreplass for store og små.



En særdeles romslig og fin eiendom, tilrettelagt for både små og store.



Du ønskes velkommen hjem til et overbygd inngangsparti vendt mot sør, som skjermer for nedbør.



Velkommen inn! En lys og trivelig entré med opphengsmuligheter for tøy og vegghengte skap.



Fra entréen er det åpen adkomst inn til første del av stuen, som har en Jøtul peisovn med glassdør.



Fra denne delen av stuen er det utgang til den romslige og solvendte terrassen.





Terrassen er godt skjermet mot nord, og vegetasjonen sør på tomten sørger for lite innsyn. Et hyggelig sted å nyte lange sommerdager eller sene kvelder i fint vær.





Den innerste delen av stuen er særs romslig, og har god plass for flere møbelgrupper. Slette vegger og flere vindusflater sørger for et fint uttrykk.



Fra denne delen av stuen er det en dør inn til en mellomgang, som har et soverom på den ene siden og bad på den andre siden. Stuen er utstyrt med en luft-luft varmpumpe som sammen med peisovnen bidrar til en jevn temperatur året rundt.





Soverommet i første etasje er av god størrelse og ligger vendt mot nord, som er praktisk med tanke på direkte sollys.



Badet ligger mellom soverommet i første etasje og kjøkkenet, og har adkomst fra begge sider.

Badet er innredet med servant nedfelt i benkeskap, høyskap, overskap og skuffer. Videre er det belyst speil, dusjkabinett med massasjedyser og frittstående toalett.





Nær entréen ligger kjøkkenet, som er av god størrelse og har innredning med profilerte fronter og heltre, foliert benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn medfølger.

Ved kjøkkenet er det trapp opp til andre etasje.





I andre etasje er det to soverom, der det ene er lysmalt på alle overflater og virkelig byr på den landlige stilen. Legg merke til den gamle, smale panelen.



Det andre soverommet i andre etasje har gråmalte vegger og de originale tregulvene.



Den romslige hagen rundt store deler av boligen er innhegnet med hvitt gjerde.

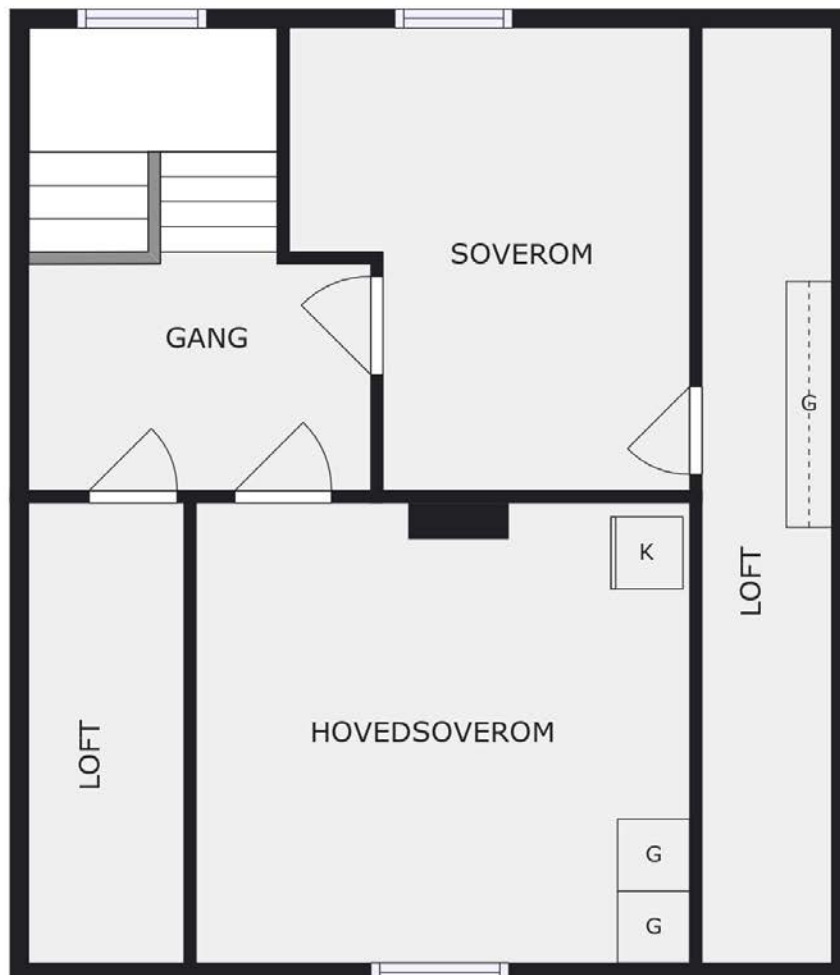


Er du på jakt etter en romslig, innholdsrik og landlig eiendom med kort vei til butikk, barnehage og skogens ro så kan dette være eiendommen du leter etter.

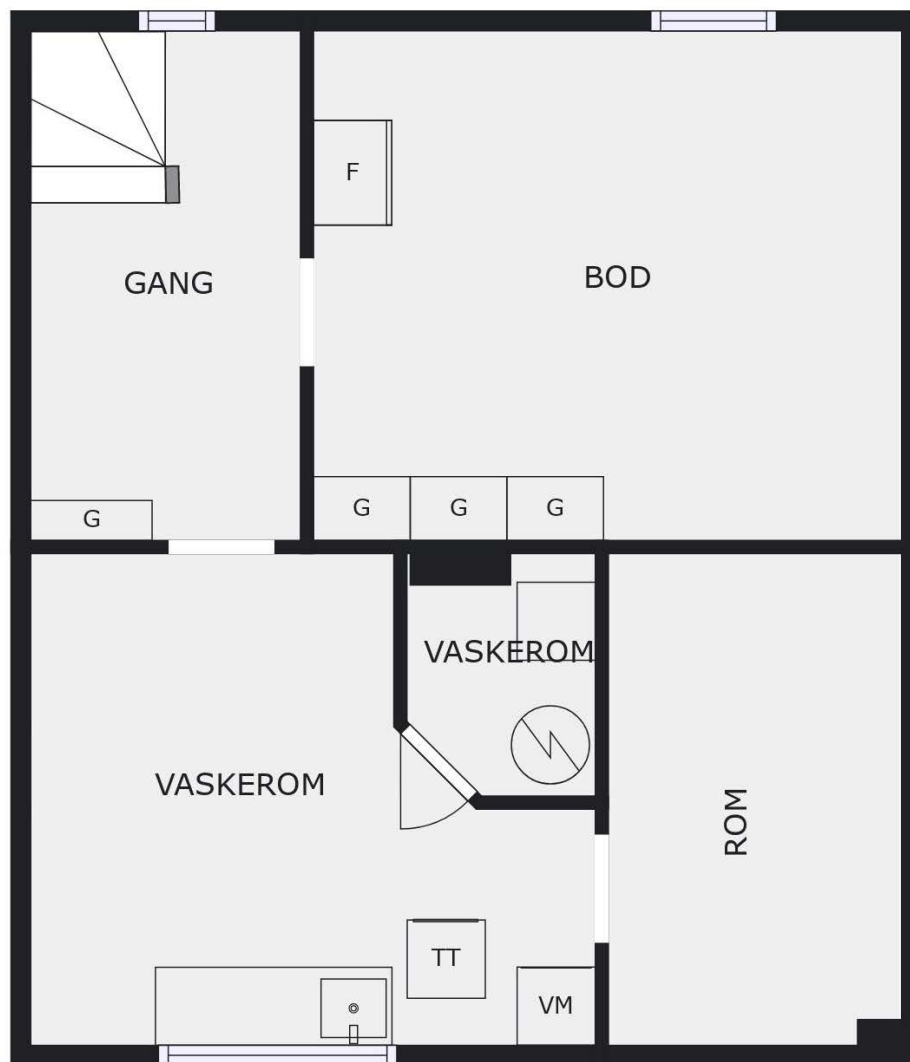


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



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



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

Vedlegg

Slåttsvevegen 104

2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 154 m²

BRA-i: 154 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

16

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33382>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast mot syd.

Det registreres enkelte områder med manglende topplist.

Enkelte områder hvor det er etablert grunnmursplast og topplist er det registrert områder hvor topp grunnmursplast og topplist ligger jevnt med terreng eller dels under terreng.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast og via drensssystem under terreng, lukket drensssystem undervterreng er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring kombinert med isolering av grunnmuren på utsiden.

Det registreres synlige skader i vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilering ivaretas. Registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, kombinert med manglende terrengfall.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt av organiske materialer i kjeller fjernes og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er utført målinger i stue tilbygg 1. etasje (overgang mellom gammel/ny del er ikke medregnet), hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm.

Det er utført målinger i kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 34 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Vegger i kjeller har symptomer på salt/kalkutslag.

Grunnmur er i enkelte områder innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og ha jevnlig kontroll av denne bygningsdelen gjennom de ulike årstidene.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Terrasse er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer har nådd forventet funksjonstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det registreres manglende innerdel tilknyttet varevindu 1. etasje (trapp).

Det registreres at enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Innerdel på varevindu i 1. etasje bør etableres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt. Dette gjelder også varevinduer i kjeller.

Enkelte vinduer har behov for justering og smøring.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning bærer preg av ufagmessig utførelse, dette kan ses i sammenheng på registrerte avvik.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/ vannbrett. Kort avstand kombinert med umalt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres enkelte plasser med manglende tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres enkelte områder med manglende overflatebehandling, dette gjelder hovedsakelig endevend, raftekasse, gesimskasse og vindskier.

Det registreres mange endeskjøter på kledning, dette er noe som er veldig visuelt synlig.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skade i nedløpsrør må påregnes.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Taktekking

Oppsummering

Det registreres ufagmessig utførelse av taktekking, innfesting av metallplater er ikke iht. monteringsanvisning.

Det registreres bulker i takplater.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av metallplater anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert vedbesiktigelsen.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som er senere foliert. Flislagt benkrygg. Rustfri kum med 1-greps blandeblender med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

Integrert stekovn er ikke skrudd fast i innredning.

Det er registrert flere plasser med blemmer på foliert benkeplate.

Vannrør under kum er ikke klamret og det er fare for støtskade.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trapp kjeller:

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er under 2,0 m som er krav til fri høyde, målt fri høyde ved opptrinn er 1,71 m.

Det registreres skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.

Trapp 2. etasje.

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Trappene er ikke i henhold til forskriftskrav, tiltak må vurderes av eier med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør er kappet av i kjeller, usikker på årsak og sammenheng.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Arbeid tilknyttet vannrør bærer preg av ufagmessig utførelse.

Vannrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

På generelt grunnlag anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk

Oppsummering

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.06.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll/tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppeventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er 15 mm og tilfredsstiller ikke kravet på 25 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Det registreres at belegget ikke er ført inn under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
13.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thea Fossheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sletten**

Telefon: **95948982**

Firma: **Sletten Takst AS**

Epost: **espen@slettentakst.no**

Adresse: **Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet rørlegger, rørleggermester, VVS ingeniør og takstmann med over 15 års erfaring i ulike roller i byggebransjen

Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som uthus med garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bad er ikke definert som våtrom, og er med det ikke tilstandsvurdert som våtrom.

Informasjon om boligen

Adresse: **Slåttsvegen 104, 2412 Sørskogbygda**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **158**

Bruksnr: **228**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1955**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 1 1/2 plan med kjeller, byggeår 1959.

Opprinnelig byggegrunn med morenemasse. Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresonitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentertert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tilbygget del med pulttak trekonstruksjon. Tekking med metallplater. Takrenner og nedløpsrør i metall. Murt teglsteinspipe.

Konstruksjon isolert med flis og/eller mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Eiet tomt på 4 333 kvm. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Singlet innkjørsel og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/ bed og av busker/ trær. Innhegning med tregjerde. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Betong, vinylbelegg, malt belegg, laminat og tregulv.

Vegg: Malt murpuss, malte plater, tapet, malte gipsplater, malte mdf panelplater og malt panel.

Tak: Malte mdf takpanel, malte plater, malte gipsplater, folierte takesplater, malt panel, spent og malt takduk.

Overflater med normal bruksslitasje alder og påkostninger tatt i betraktning.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

Peisovn etablert i stue. Elektrisk gulvvarme i entre og bad, supplert med panelovner. Luft til luft varmepumpe i stue og luft til luft varmepumpe i trapp.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vegger i våtrom med våtromsplater/baderomplater en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Våtromsbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Metallplater en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tegltakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011-2012	Vindfang med garderobeskap og god omkleddingsplass. Vindfanget ble etterisolert, fikk nye vinduer og innredet. Kjøkkenet ble oppgradert med nytt gulv, overflater, etterisolering og ny dampspærre i begge yttervegger i kjøkkendel.	Nei
2012	Oppgradert el-anlegg utført av YIT AS gjennom Gjensidige Forsikring.	Nei
2013	Tilbygget del mot nord. Ny tekking på hele huset i forbindelse med tilbygg.	Nei
2013	Installasjon av luft til luft varmepumpe i stue.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	154	154	0	0	27
Uthus	41	0	41	0	0
Totalt m²	195	154	41	0	27

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	120	120	0	0	27
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	154	154	0	0	27

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	47	0	47
2. etasje	54	34	20
Totalt m²	101	34	67

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	120	0	Vindfang, trappegang, gang, soverom, bad, spisestue, stue og kjøkken.	
2. etasje	34	34	0	Trappegang og to soverom.	
Totalt m²	154	154	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	41	0	41	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	0	41		Garasjedel og tre boder
Totalt m²	41	0	41		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Høyde fra ca. 175 cm til 188 cm.

Areal i kneloft 2. etasje er ikke medtatt i arealoversikt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser eksempel av salt/kalutslag på innvendig vegg i kjeller.



Viser eksempel av salt/kalutslag på gulv i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentertert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

En vegg utskiftet med lettklinkerblokker og ny drenering og utvendig fuktsikring av tre vegger i 2008. Drenering og utvendig fuktsikring tilbygg i 2013. (Kilde: tidligere salgsprospekt fra 2010, 2017 og 2019).

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke etablert grunnmursplast mot syd.

Det registreres enkelte områder med manglende topplst.

Enkelte områder hvor det er etablert grunnmursplast og topplst er det registrert områder hvor topp grunnmursplast og topplst ligger jevnt med terreng eller dels under terreng.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast og via drenssystem under terreng, lukket drenssystem undervterreng er ikke kontrollert.

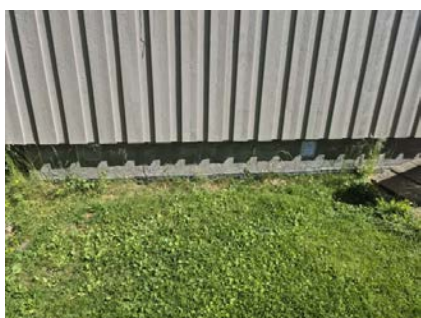
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50).



Viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur med bruk av fuktmåler.



Viser etablert grunnmursplast og topplust, grunnmursplast og topplust bør være etablert over terrengnivå.



Viser etablert grunnmursplast og topplust, grunnmursplast og topplust bør være etablert over terrengnivå.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.



Viser nedløpsrør ført videre til lukket drens-system.



Viser nedløpsrør med etablert utkast og terrengforhold med fall vekk fra grunnmur.



Viser område med manglende topplist.



Viser område med manglende topplist.



Viser område med manglende topplist.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser eksempel av område i kjeller med sulfatskade (salt/kalkutslag).



Viser riss/ sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpte søylar tilknyttet vindfang.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Opprinnelig byggegrunn med morenemasse. Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Vegger i kjeller har symptomer på salt/kalkutslag.

Grunnmur er i enkelte områder innvendig utlekt og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



Viser riss/ sprekker i grunnmuren



Viser riss/ sprekker i grunnmuren.

6.3 Krypjkjeller



Viser tilkomst til krypkjeller under terrasse.



Viser del av krypkjeller.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygget del. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg under terrasse.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet. Akseptabelt fuktinnhold vil ligge i et område på 12-16 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften.

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF.

Fuktig: 16-19 % - 75-85 % RF, fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 % - 85-100 % RF, fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27% - 100 % RF, fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og ha jevnlig kontroll av denne bygningsdelen gjennom de ulike årstidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.



Viser del av krypkjeller.



Viser fuktmåling i treverk, måling viser 16,0 %.



Vise måling av relativ fuktighet (RF) i kryprommet, måling viser 53,9 %.



Viser del av krypkjeller mot kjeller.

6.4 Rom under terreng



Viser eksempel av område med mineralutsalg (salt/kalkutsalg).



Viser eksempel av område med mineralutsalg (salt/kalkutsalg).

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er enkelte yttervegger i kjeller som er utlektet med treverk og kledd med trefiberplater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring kombinert med isolering av grunnmuren på utsiden. Det registreres synlige skader i vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilering ivaretas. Registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, kombinert med manglende terrengfall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt av organiske materialer i kjeller fjernes og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Viser område med organiske materialer.



Viser område med organiske materialer.



Viser område med organiske materialer.



Viser område med skade i vegg.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.



Viser terrassegulv med behov for overflatebehandling.

Type	Terrasse
Terrasse i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte betongpilarer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablering av terrasse, årstall ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet.

Terrasse er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Viser innfesting av konstruksjon (kantbjelke), kun skrudd i panel.



Viser rekkverkshøyde, høyde rekkverk målt til 91 cm.

6.6 Vinduer og dører



Viser varevindu i trapp 2. etasje med manglende innervindu.



Viser varevindu i trapp kjeller med bruksslitasje på ramme og karm.

Beskrivelse

Varevinduer i tre fra byggeår.
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1986.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011 og 2012.
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Varevindu fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vinduer har nådd forventet funksjonstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det registreres manglende innerdel tilknyttet varevindu 1. etasje (trapp).

Det registreres at enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innerdel på varevindu i 1. etasje bør etableres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Dette gjelder også varevinduer i kjeller.

Enkelte vinduer har behov for justering og smøring.

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger



Viser eksempel av manglende lufting av kledning.



Viser eksempel av område med mange endeskjøter på kledning.

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Store deler av fasadene ble sist overflatebehandlet i 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning bærer preg av ufagmessig utførelse, dette kan ses i sammenheng på registrerte avvik.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/ vannbrett. Kort avstand kombinert med umalt endeved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres enkelte plasser med manglende tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres enkelte områder med manglende overflatebehandling, dette gjelder hovedsakelig endeved, raftekasse, gesimskasse og vindskier.

Det registreres mange endeskjøter på kledning, dette er noe som er veldig visuelt synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Viser raftekasse og vindskier med manglende overflatebehandling.



Viser eksempel på kort avstand mellom kledning og vannbrett.



Viser eksempel på kort avstand mellom kledning og vannbrett.



Viser manglende tetting mot mos ved bruk av lusing/kloss.



Viser tetting mot mos ved bruk av lusing/kloss.



Viser eksempel på utførelse vindskier og planke bak lufteventil.



Viser gesimskasse og vindskier med manglende overflatebehandling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.9 Renner og nedløp



Viser nedløpsrør med buling/skade.

Type	Metall
Takrenner og nedløpsrør i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Beslagsløsninger, takrenner og nedløpsrør fra 2013 i forbindelse med ny tekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skade i nedløpsrør må påregnes.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	

6.10 Takkonstruksjon



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tilbygget del med pulttak trekonstruksjon. Tekking med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.

6.11 Takteking



Viser takteking.



Viser takteking.

Type teking	Metallplater
Tekking med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2013.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres ufagmessig utførelse av takteking, innfesting av metallplater er ikke iht. monteringsanvisning.	
Det registreres bulker i takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av metallplater anbefales for å unngå lekkasjer og skader.	



Viser område med bulker i takplater.



Viser område med bulker i takplater.



Det registreres synlige skruer på topp av takplatene, dette er ikke iht monteringsanvisning.

6.12 Utstyr på tak



Viser manglende snøfanger på taktekking.



Viser manglende snøfanger på taktekking.

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger over inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

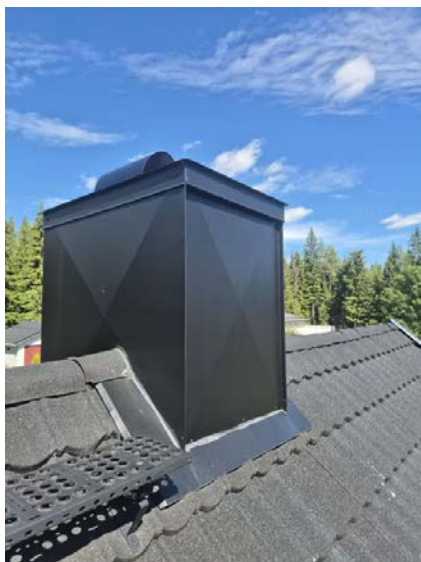
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Det er utført målinger i stue tilbygg 1. etasje (overgang mellom gammel/ny del er ikke medregnet), hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm. Det er utført målinger i kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 34 mm. Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue 1. etasje.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser helbeslått pipe på tak.



Viser målt høyde på pipe over tak.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert vedbesiktigelsen.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.



Viser feieluke i kjeller.

6.15 Kjøkken



Viser del kjøkkeninnredning og plassering av hvitevarer.



Viser del kjøkkeninnredning og plassering av hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som er senere foliert. Flislagt benkrygg. Rustfri kum med 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

Integrert stekovn er ikke skrudd fast i innredning.
Det er registrert flere plasser med blemmer på foliert benkeplate.
Vannrør under kum er ikke klamret og det er fare for støtskade.
Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).
Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei



Viser foliert benkeplate og plassering kum.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum.



Viser stekovn som ikke er skrudd fast i innredning.



Viser eksempel av blemmer på foliert benkeplate.



Viser ventilator med mekanisk vifte.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggetegninger er ikke fremlagt og er derfor ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Viser trapp kjeller.



Viser åpninger mellom trinn.

Beskrivelse

Innvendige trapper er tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp kjeller:

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er under 2,0 m som er krav til fri høyde, målt fri høyde ved opptrinn er 1,71 m.

Det registreres skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.

Trapp 2. etasje.

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trappene er ikke i henhold til forskriftskrav, tiltak må vurderes av eier med tanke på personsikkerhet.



Viser skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.



Viser målt frihøyde trapp kjeller.



Viser målt rekkverkshøyde trapp kjeller.



Viser trapp 1. etasje.



Viser målt rekkverkshøyde trapp 2. etasje.



Viser målt rekkverkshøyde trapp 2. etasje.

6.18 Avløpsrør



Viser plassering av stakeluke i kjeller.



Viser plassering av stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Sunlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader/løkkasjer kan oppstå.

Avløpsrør er kappet av i kjeller, usikker på årsak og sammenheng.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.



Viser plassering av stakeluke i kjeller.



Viser område hvor avløpsrør er kappet.

6:19 Vannledninger



Viser plassering av hovedstoppekran i kjeller.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.

Type anlegg

Plast, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Arbeid tilknyttet vannrør bærer preg av ufagmessig utførelse.

Vannrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

På generelt grunnlag anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser plassering av sikringsskap i kjeller.



Viser sikringsskap med elektronisk strømmåler, 63A hovedsikring, overspenningsvern og automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.06.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll/tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.



Elyxum Elektro
Tlf: 90 07 90 90

Nett:	17 230 V	
I_{50} maks:	10	kA fordeling
I_{50} min:	0,5	kA fordeling
Jordledetråde:	Arbidslys	
Overgangsmålbånd:	ohm	

Kurs

Kurs	Beskrivelse	Amp	Type	Ledning
				mm ² Forl. måle
1	HOVEDSKINKING	63	MOELLER	16 A1
2	OVERSPENNINGSBEVÆR		MOELLER	A1
3	PLATTEOPP	20	MOELLER	4 A1
4	VISERMAKIN I TRAFIKTOMMEL	10	MOELLER	2,5 A1
5	STIKKSTOV	10	MOELLER	2,5 A1
6	STØ	10	MOELLER	2,5 A1
7	OPPAVINDMAKIN	10	MOELLER	2,5 A1
8	VV BEHOLDER	10	MOELLER	2,5 A1
9	STRA LYS KANON	10	MOELLER	2,5 A1
10	UTSTYK VANDREKLAMP	10	MOELLER	2,5 A1
11	2 ETG	10	MOELLER	1,5 A1
12	STRA LYS STYK I KABEL	10	MOELLER	1,5 A1
13	SKALKE	10	MOELLER	1,5 A1
14	STRA LYS VANDREKLAMP I KABEL	10	MOELLER	1,5 A1
15	MOELLER LYSER UT BE PINT 1 NÅR JORDSTRAK ALTERN LYSER UT BE PINT 1.6. I SØK OG I BE TUKER UNDER TILNÅRNING 2. KUNNE NÅ JORDSTRAKUTVET 3. KUNNE NÅ I BE TUKER I JORDSTRAKUTVET 4. DRENN KUNNE NÅ I BE TUKER 5. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 6. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 7. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 8. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 9. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 10. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 11. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 12. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 13. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 14. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 15. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 16. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 17. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 18. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 19. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 20. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 21. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 22. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 23. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 24. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 25. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 26. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 27. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 28. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 29. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 30. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 31. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 32. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 33. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 34. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 35. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 36. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 37. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 38. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 39. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 40. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 41. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 42. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 43. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 44. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 45. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 46. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 47. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 48. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 49. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 50. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 51. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 52. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 53. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 54. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 55. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 56. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 57. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 58. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 59. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 60. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 61. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 62. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 63. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 64. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 65. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 66. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 67. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 68. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 69. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 70. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 71. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 72. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 73. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 74. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 75. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 76. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 77. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 78. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 79. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 80. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 81. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 82. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 83. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 84. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 85. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 86. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 87. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 88. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 89. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 90. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 91. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 92. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 93. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 94. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 95. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 96. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 97. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 98. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 99. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 100. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 101. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 102. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 103. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 104. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 105. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 106. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 107. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 108. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 109. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 110. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 111. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 112. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 113. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 114. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 115. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 116. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 117. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 118. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 119. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 120. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 121. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 122. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 123. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 124. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 125. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 126. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 127. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 128. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 129. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 130. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 131. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 132. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 133. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 134. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 135. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 136. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 137. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 138. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 139. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 140. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 141. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 142. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 143. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 144. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 145. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 146. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 147. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 148. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 149. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 150. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 151. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 152. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 153. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 154. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 155. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 156. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 157. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 158. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 159. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 160. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 161. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 162. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 163. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 164. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 165. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 166. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 167. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 168. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 169. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 170. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 171. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 172. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 173. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 174. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 175. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 176. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 177. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 178. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 179. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 180. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 181. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 182. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 183. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 184. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 185. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 186. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 187. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 188. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 189. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 190. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 191. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 192. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 193. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 194. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 195. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 196. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 197. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 198. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 199. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 200. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 201. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 202. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 203. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 204. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 205. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 206. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 207. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 208. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 209. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 210. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 211. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 212. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 213. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 214. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 215. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 216. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 217. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 218. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 219. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 220. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 221. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 222. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 223. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 224. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 225. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 226. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 227. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 228. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 229. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 230. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 231. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 232. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 233. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 234. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 235. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 236. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 237. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 238. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 239. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 240. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 241. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 242. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 243. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 244. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 245. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 246. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 247. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 248. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 249. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 250. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 251. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 252. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 253. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 254. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 255. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 256. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 257. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 258. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 259. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 260. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 261. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 262. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 263. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 264. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 265. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 266. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 267. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 268. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 269. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 270. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 271. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 272. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 273. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 274. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 275. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 276. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 277. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 278. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 279. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 280. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 281. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 282. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 283. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 284. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 285. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 286. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 287. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 288. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 289. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 290. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 291. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 292. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 293. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 294. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 295. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 296. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 297. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 298. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 299. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 300. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 301. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 302. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 303. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 304. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 305. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 306. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 307. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 308. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 309. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 310. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 311. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 312. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 313. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 314. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 315. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 316. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 317. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 318. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 319. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 320. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 321. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 322. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 323. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 324. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 325. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 326. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 327. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 328. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 329. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 330. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 331. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 332. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 333. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 334. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 335. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 336. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 337. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 338. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 339. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 340. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 341. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 342. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 343. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 344. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 345. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 346. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 347. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 348. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 349. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 350. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 351. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 352. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 353. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 354. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 355. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 356. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 357. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 358. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 359. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 360. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 361. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 362. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 363. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 364. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 365. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 366. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 367. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 368. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 369. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 370. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 371. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 372. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 373. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 374. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 375. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 376. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 377. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 378. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 379. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 380. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 381. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 382. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 383. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 384. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 385. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 386. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 387. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 388. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 389. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 390. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 391. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 392. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 393. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 394. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 395. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 396. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 397. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 398. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 399. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 400. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 401. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 402. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 403. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 404. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 405. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 406. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 407. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 408. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 409. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 410. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 411. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 412. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 413. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 414. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 415. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 416. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 417. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 418. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 419. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 420. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 421. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 422. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 423. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 424. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 425. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 426. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 427. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 428. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 429. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 430. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 431. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 432. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 433. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 434. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 435. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 436. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 437. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 438. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 439. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 440. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 441. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 442. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 443. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 444. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 445. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 446. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 447. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 448. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 449. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 450. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 451. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 452. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 453. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 454. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 455. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 456. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 457. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 458. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 459. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 460. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE TUKER 461. ALLE KUNNE NÅ I BE TUKER I BE TUKER 462. SIK OG I BE TUKER I BE TUKER I BE			

Viser kursoversikt; kursoversikt samsvarer ikke med antall utgående kurser.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsberedere.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppeventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.



Viser plugg/støpsel, ingen tegn til varmegang.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tiluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.
Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Normal ventilering med tanke på alder og byggemåte. Kan med fordel etableres veggventiler for bedre luftskifte i enkelte rom.



Viser baderomsinnredning.



Viser klosett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår. Bad antatt oppusset i begynnelsen av 2000 tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstillers ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er 15 mm og tilfredsstillers ikke kravet på 25 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Sluk og klemring i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja



Viser dusjkabinett.



2Viser sluk under dusjkabinett med vannlås.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstillende ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Det registreres at belegg ikke er ført inn under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

mekanisk avtrekk, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi overflater (vegger) ikke tilfredsstillende krav til våtrom og en eventuell skade ville da vært synlig på vegger med malt panel.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med bad (gulv og vegger) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon



Viser bilde av fjernet vannlås, belegg ikke ført under klemring.

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thea Fossheim

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Slåttsvevegen 104
2412 Sørskogbygda

3420-158/228/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tømrer Truls Tokvam Thorvaldsen

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lufting på loft i tilbygg for å forhindre kondens.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eldre bolig med skjevheter i gulv. Ingen setningsskader som jeg kjenner til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Utklipp fra tilstandsrapport den gang huset ble kjøpt, datert 05.11.2018: Observert grunnmursplast med topplist. Ikke observert grunnmursplast på kjelleryttervegg under vindfang. Drenering og fuktsikring er ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Eier opplyser: Etablert nyere drenering og fuktsikring. Ukjent når dette ble utført.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ikke observert grunnmursplast på kjelleryttervegg under vindfang.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tatt mus i felle i kjelleren på vinteren.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Tettet spekker i kjellermur (rundt vindu).

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra Sletten Takst AS 13.07.2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Eldre uthus/garasje med setninger og skjevheter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

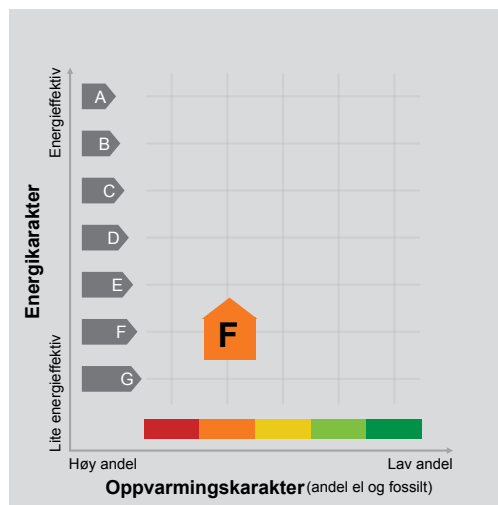
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Slåttsvegen 104
Postnummer	2412
Sted	SØRSKOGBYGDA
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153927669
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147678
Dato	22.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

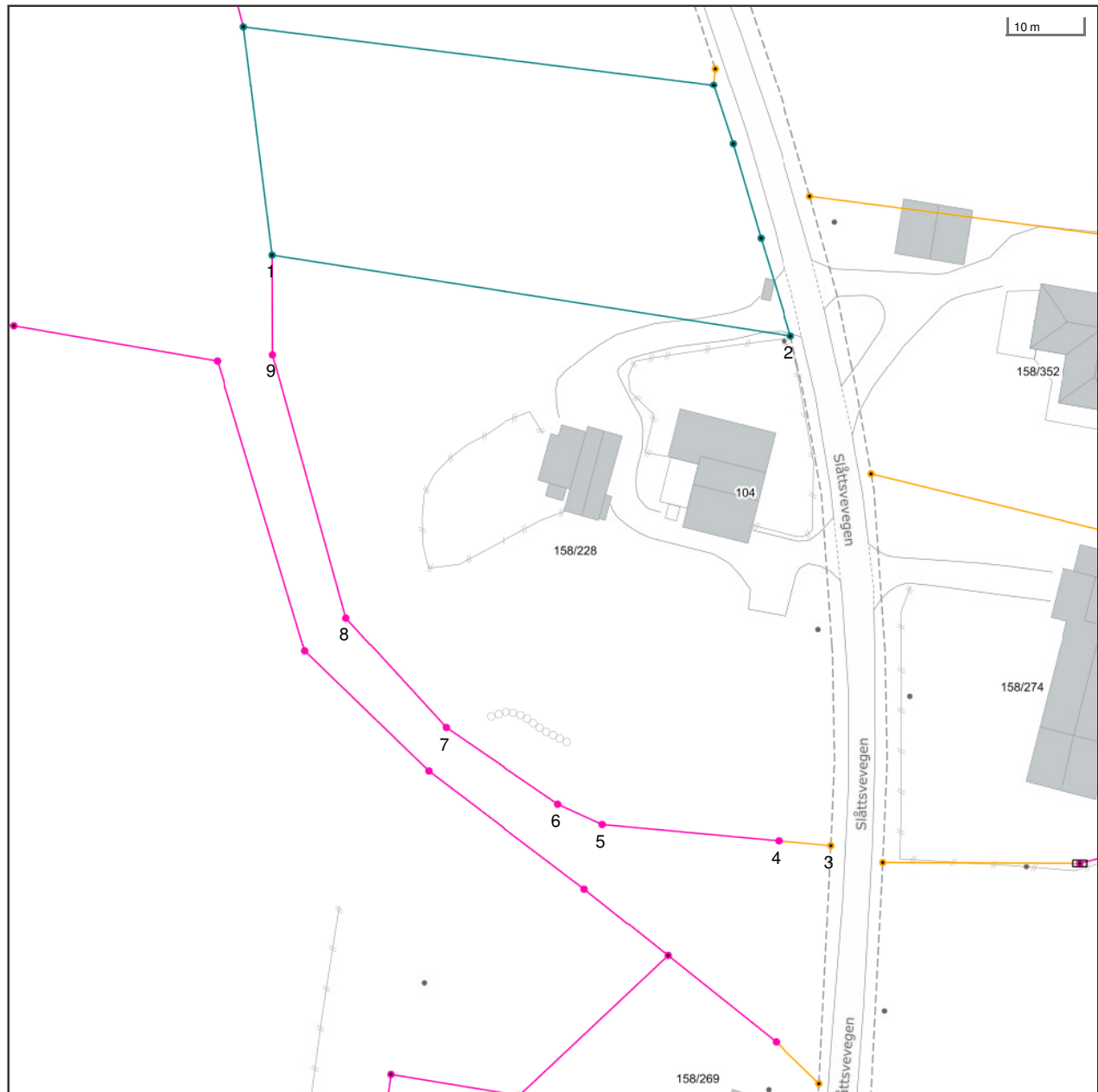
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eiendomskart for eiendom 3420 - 158/228//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 332,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6760559,71	Øst	650013,71

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6760599,925	649971,227	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,24	
2	6760592,104	650040,516	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,73	
3	6760524,65	650048,76	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	68,21	
4	6760524,99	650041,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,02	
5	6760526,17	650018,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,55	
6	6760528,61	650012,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,48	
7	6760538,16	649996,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,01	
8	6760552,19	649983,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	19,78	
9	6760586,7	649971,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	36,28	

Nabolagsprofil

Slåttsvegen 104

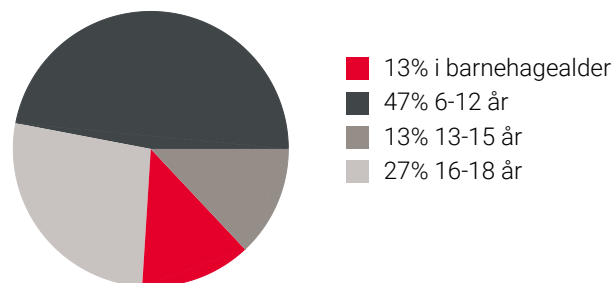
Offentlig transport

🚶 Sørskogbygda samfunnshus Linje 806, 814	11 min 🚶 1.1 km
🚶 Elverum stasjon Linje R60	17 min 🚶 16.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚶

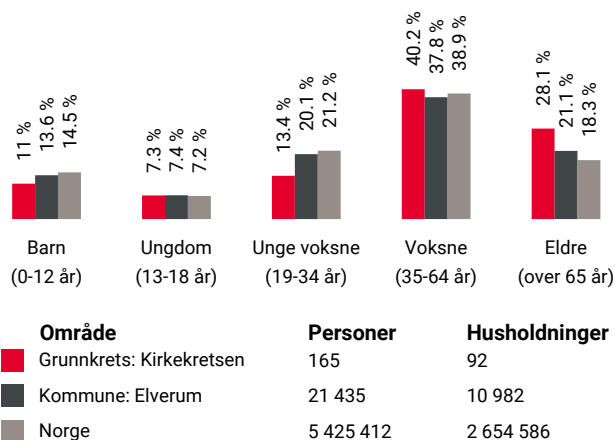
Skoler

Sørskogbygda skole (1-7 kl.) 52 elever, 4 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	16 min 🚶 15.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	17 min 🚶 16.5 km
Terningen Arena	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

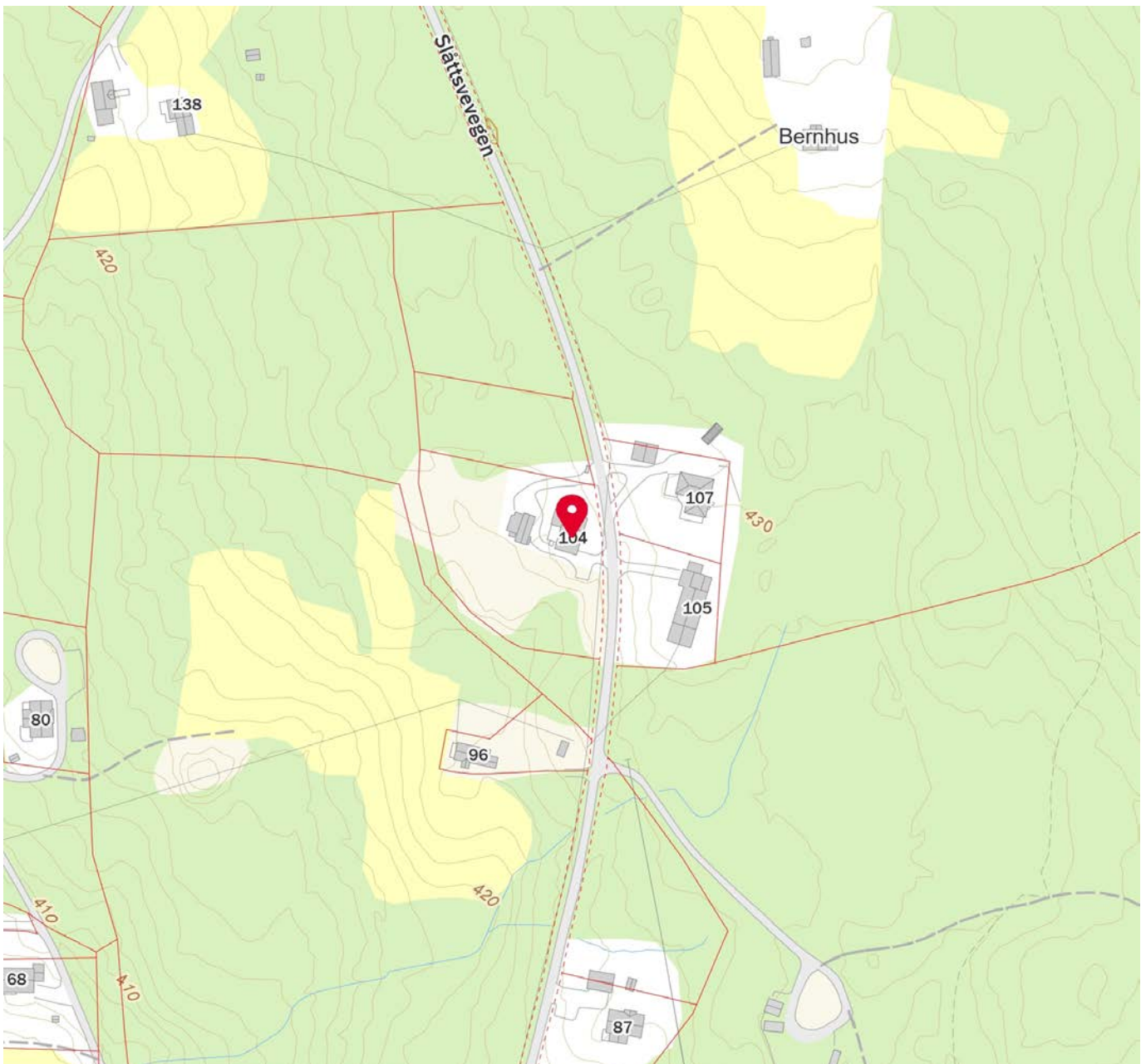
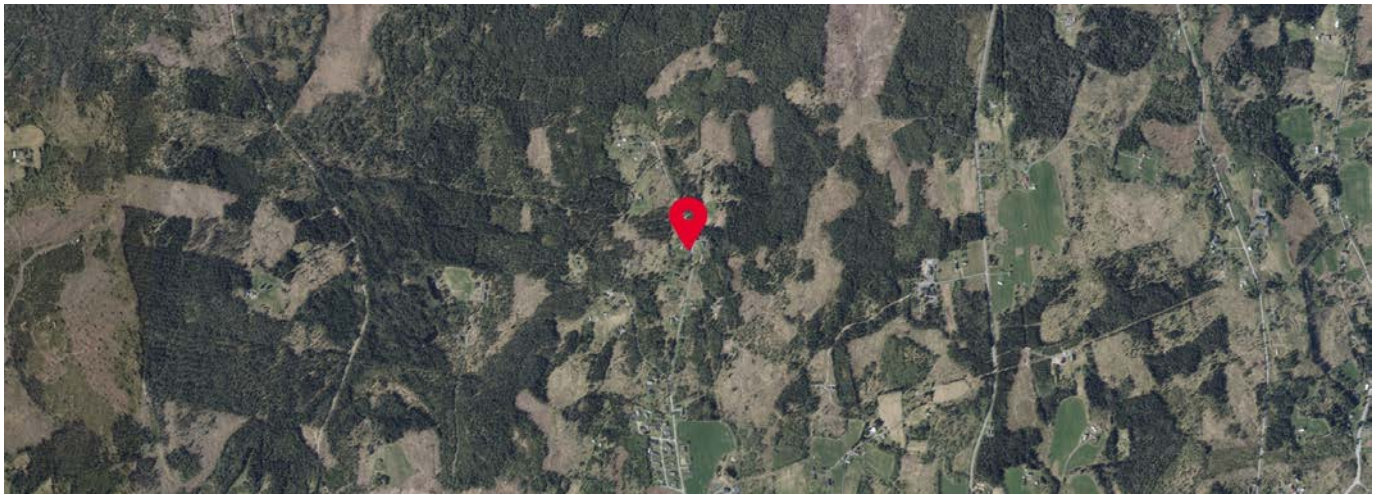
Sørskogbygda naturbarnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 🚶 2.7 km
Hernes Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 🚶 10.5 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (0-...) 120 barn	14 min 🚶 14.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Elverum Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 13.8 km
Kiwi Ydalir PostNord	13 min 🚶 14 km

Sport

⚽ Sørskogbygda stadion Ballspill, fotball	17 min 🚶 1.5 km
⚽ Sætre Grendehus, balløkke Ballspill	3 min 🚶 3.3 km
🏊 Huset treningssenter	15 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Slåttsvegegen 104
2412 SØRSKOGBYGDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre