

Tilstandsrapport



Enebolig



Konvallvegen 6, 8683 TROFORS



GRANE kommune



gnr. 49, bnr. 249

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19117-1154

Referansenummer: KL7635

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Einar Solvang

Vår ref:



HBK AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Terje Einar Solvang

Uavhengig Takstingeniør

terje@hbk.no

476 42 187



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra el.l). Filt av ukjent type som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av plast fra byggeår. Taknedløp er skiftet i senere år.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel.

Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Deler av konstruksjonen er gjenbygget

Vinduer med karmen av tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår

Malt hovedytterdør (er skiftet i 2021)

Malte balkongdører med vindu og 2-lags glass.

Skiftet balkongdører på kjøkken ca. 2016, vaskerom 2019 og loft i 2018.

Balkong med adkomst fra kjøkken i 1.etg. og via trapper fra terreng.

Balkong med adkomst fra loftstue på loft.

I 1. etg. er balkongen utvidet i ca. 2018

INNENDIG

[Gå til side](#)

Ettløps elementpipe, sotluke i hall i u.etg. helbeslag med pipetopp over tak.

Peis med innsats i u.etg. vedovn i 1. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i u.etg. er oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv baderomsplater på vegger.

Bad

Bad i 1. etg. er fra byggeår, som er pusset opp i 2006. Har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etg. oppusset i 2019 og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt laminat med profilerte lakkerte heltre dører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, integrert stekeovn, micro, kjølehjørne og innbygd oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og montert i 2018. Opprinnelig årstall for innredningen er noe usikker. Kjøkkenet er trolig 12 til 15 år gammelt Integrerte hvitevarer og nytt kjøleaggregat ble kjøpt nytt 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via luftspenn, skap med automatsikringer som er montert i vindfang i u.etg.. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må

eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann El.anlegg

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den . Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	241 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Garasje

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

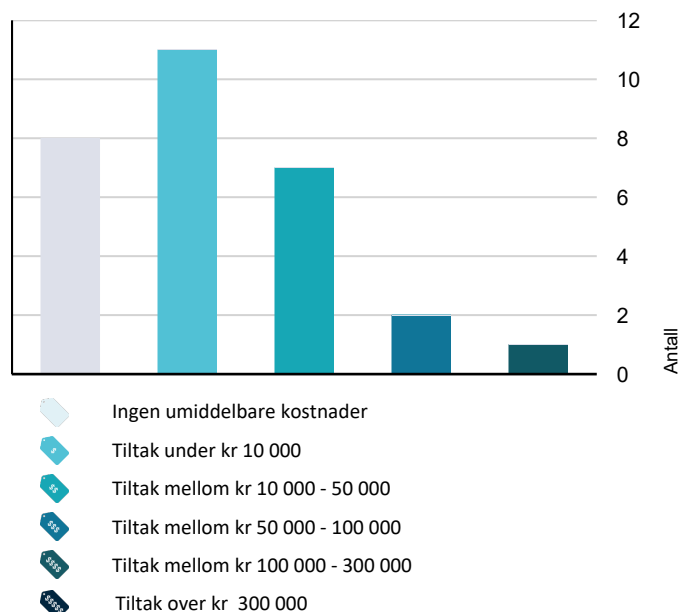
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utførte hulltakinger er kontrollert visuelt og det er utført fuktmålinger med "Protimeter MMS" i trevirke (svill/stender) i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Ferdigattest, datert 19.02.1986

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra el.l.). Filt av ukjent type som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses at det i perioder på vintertid kan bli oppbygging av is på yttertak, trolig på grunn av noe begrenset lufting på kaldloft. Det opplyses av eier ved befaring at det mot nordvest er rustskader i nedkant av takplater mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Montering av ventiler i røst i raftekott. Bedre lufting over isolasjon i skrått tretak mot møne

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast fra byggeår. Taknedløp er skiftet i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er demontert på ark i forbindelse med utvendig maling. Taknedløp opplyses å være skiftet i senere år. Øvrig beslag og renner som er fra byggeår, må over noe tid påregnes utskiftet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taknedløp mangler på ark. Takrenne har store skjevheter. Noe mose, samt og noe rustmerkeravrenning fra takhatt.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Deler av konstruksjonen er gjenbygget

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe fuktmerker på asfaltplate og trevirke ved luftespalteåpning. (tørt på befaringsdagen).

Tilluftspalte mellom undertak og isolasjon bør være min. 5 cm. Det er registrert 2 cm. lekt som åpning, samt at plate er presset ned.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilluftspalte bør være min. 5 cm. Det er ikke adkomst for besiktigelse av kaldloft over hanebjelker. Luke i himling bør etableres for adkomst for besiktigelse av kaldloft over .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Liten luftespalte, luftespalten bør være over 5 cm.



Asfaltplate er presset helt under tro

Vinduer

Vinduer med karmen av tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

De fleste vinduer i boligen er fra byggeår og over halvparten av normal brukstid er oppbruk.

Kommende glasspunteringer må påregnes. Vinduer som ikke er skiftet må påregnes utskiftet inn noe tid.

I undertasje er det ikke montert beslag under vinduer. Det er skade på glass i soveromsvindu i underetasje.

I hovedetasje er det feil fall på beslag under nye vinduer.

Usikker tetting, synlig skum over beslag på soveromsvindu mot nordvest.

Fukt/tørkesprekker/råteskader i nedkant på kjellervindu ved lysgrav

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av kjellervindu ved lysgrav, bedre tetting rundt vindu på soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Usikker tetting, synlig skum over beslag.



Det mangler beslag under vindu, karm er råte/fuktskadet. Vindu må påregnes utskiftet.

Dører

Malt hovedytterdør (er skiftet i 2021)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under ytterdør

Beslag bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører - 2

Malte balkongdører med vindu og 2-lags glass.

Skiftet balkongdører på kjøkken ca. 2016, vaskerom 2019 og loft i 2018.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene henger noe og tar i karm og terskel.

Dørene må justeres, eventuelt monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra kjøkken i 1.etg. og via trapper fra terreng.

Balkong med adkomst fra loftstue på loft.

I 1. etg. er balkongen utvidet i ca. 2018

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Høyde på rekkverk i 1. etg på 90 cm.

Dagens krav til rekkverk er 1 m.

Det er råteskader i nedkant av flere søyler.

Søyler er fundamentert på kreosotstolper, det er sprekker og skader på fundamenter.

Stort overheng og noe svakt dimensjonert på midtre del av balkong, bør måkes for snø ved store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Trapper mangler rekkverk.

Utskifting/reparasjon av flere søyler og fundamenter må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Provisorisk understøttelse og fundamentering



Skjevheter



Råteskader i nedkant av flere søyler, søyler er fundamentert på kreosotpilarer (gamle telefonstolper).



Betydelig skjevheter på balkong, rekkverk og trapp

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng til balkong på begge sider av boligen. Det er er synlig manglende rekkverk på begge trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er synlig manglende rekkverk på begge trapper.

Det er for stor åpning mellom trappetrinn.

Betydelig skjevheter i trapp, spesielt gjelder det trapp mot vest, nordvest,

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpning mellom trinn må endres.

Refundamentering av trapper må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler på trapp mot nordvest.



Rekkverk mangler på trapp mot sørøst.



Provisorisk understøttelse/fundamentering for trapp og balkong.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Parkett, laminat, flis og vinylbelegg på på gulv, Tapet, trepanel, malte plater og baderomsplater på vegger. Trepanel og himlingplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Svikt og sell i parketgulv i gang mellom soverom og bad i 1. etg. parketten er over normalt slitt og har skader på overflater og slitt lakk I u.etg. er det sprang på gulv i bod utenfor kjølerom. Det er forhøyning på gulv, hvor tidligere vegg for kjølerom har stått tidligere. For øvrig er det forholdsvis store ujevnheter i gulv i underetasjen spesielt i bodarealer.

I himling er sviller for vegger til tidligere kjølerom synlig.

Riis i fuge og bom i flis ved ytterdør i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fjerning av rester etter tidligere kjølerom må fjernes på gulv og himling. Reparasjon av gulv og himling må utføres. Samt ferdigstillelse av øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Riss i fuge og bom i fliser.



Synlig isolasjon, deler av panel mangler, samt overflatebehandling av veggplater og listverk mangler



Rester etter tidligere kjøleromsvegger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og loft er bjelkelag av tre. Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.
Noe skjevheter/kul i gulv ved soverom/bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av gulv kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt betonggulv mot grunn, pålagt laminat, vinylbelegg, fliser og tregulv.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulv i boder har løst belegg, samt noe manglende ferdigstillelse.

Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av gulv i boder. Rester av gulv under tidligere kjølerom er ikke fjernet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Radonmålinger viste i følge eier 120 Bq/m³.

Det er således krav til til å utføre tiltak for å få den ned til under 100. Eier opplyser at han i ettertid har montert avtrekksvifte fra rom i u. etg. som et tiltak for å reduserte radon. Det er ikke utført ny radonmålinger etter dette.

Før utleie av leilighet må det utføres ny radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Ettløps elementpipe, sotluke i hall i u. etg. helbeslag med pipetopp over tak.

Peis med innsats i u. etg. vedovn i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regndeksel på pipetopp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demonterbart regndeksel på pipetopp må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking i yttervegg i bod i u. etg. som er innført med trevirk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling er utført i innført yttervegg i kjellerbod.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra u. etg. til 1. etg i lakkert furu

Vurdering av avvik:

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

Trappen er noe lakkslett.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Sliping og lakking bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lakkslette overflater trapp

Tilstandsrapport



For stor åpning mellom trinn og rekkverk (åpninger skal være mindre enn 10 cm. Det mangler håndløper på vegger



Over 15 cm mellom trinn, skal være mindre enn 10 cm.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt trapp fra 1.etg. til loft med filtbelegg (sklisikring) i trinn

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk i øvre del av trapp. I øvre deler av trapp er det meget stor åpning mellom trappevangen og bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For stor åpning mellom trinn og rekkverk (åpninger skal være mindre enn 10 cm. Det mangler håndløper på vegger

! TG 2 Innvendige dører

Lakkert fyllingsdører på loft, malte fyllingsdører i 1. etg. og u.etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av enkelte dører må påregnes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre innvendige forhold

I kjellerstue er det innmontert kjøkkeninnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin. Det er ikke etablert avtrekk for kokesone i kjøkkenkrok.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert opplegg for kokesone med avtrekk. Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er må utført. Det ble på befaringsdagen utført fuktmålinger i tilstøtende rom til kjøkkenkrok. Det ble utført fuktmålinger med Protimerer som viser at det er tørt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg. er oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv baderomsplater på vegger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte panelplater (MDF) i tak, baderomsplater på vegger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, oppkant mot dør. det er fall på gulv i dusjsone, øvrig gulv har lite fall.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulv utenfor dusjsone, noe som kan føre til at vann ved dusjing utenfor dusjsone ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fall på gulvet utenfor dusjnise, fall på gulv i dusjnise. På ca 4 cm

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i malt/laminat med glatte fronter, benkeskap med skuffer, heldekkende nedfelt servant. Overskap med speildører og integrert lys. Vegghengt wc og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i vegg, tilluftspalte under dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i tilstøtende soverom.. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. er fra byggeår, som er pusset opp i 2006. Har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte panelplater i tak, baderomsplater på vegger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Noe manglende silikon mellom nedkant av plater og sokkel list. Noe missfarging og noe sopp på sokkelfliser.

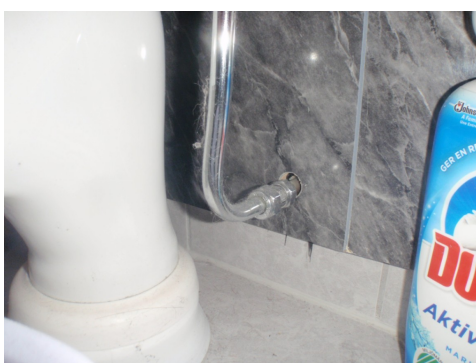
Rørgjennomføring fra servant og toalett er ikke tettet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tetting rundt rørgjennomføring må utføres. Komplettering av fuging med silikon må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.



Mangler fugemasse mellom veggplate og bunnlister



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med fall i dusjsone. Elektrisk gulvvarme. Noe sopp reistrert på fuger, fuger må reingjøres.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende fuging under terskel



Manglende fugemasse i dusjnise, gjelder fuging mellom fliser på gulv samt silikon i overgang vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i gulv, synlig membran i sluk, og under terskel. Synlig membran på oppkant mot vaskerom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Synlig membran mot terskel og mot oppkant mot vaskerom, bør overtekkes.

Noe sopp ble registrert i innvendig hjørne i dusjsone.

Manglende fuging mellom plate og sokkellist i dusjsone.

Det mangler fugemasse mellom fliser på gulv i dusjnise

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Det må utføres fuging med fugemasse og silikon i dusjnise.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i malt/laminat med folierte dører og fronter, benkeskap med skuffer og skap, heldekkende nedfelt servant. Overskap med mellomliggende speil og overlys.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i himling, tilluftspalte under dør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etg. oppusset i 2019 og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomplater på vegger, malte plater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fall på hele gulvet, gulv er ikke sjekket bak innredning for vaskemaskin og tørketromme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, membran er klemt i sluk

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap i malt laminat med lakkert eikdør. benkeplate med nedfelt stål vaskekar.

Skapinnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeskap med skuffer og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Høgskap plassert direkte på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeskap (gjennbrukt), skrog er utsvelt i bunn, endelister mangler på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av skrog og montering av endelist.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Endelist mangler på benkeplate

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i himling på bad/vaskerom. Tilluftspalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Fukt i tilleggse konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt laminat med profilerte lakkerte heltre dører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, integrert stekeovn, micro, kjølehjørne og innbygd oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og montert i 2018. Opprinnelig årstall for innredningen er noe usikker. Kjøkkenet er trolig 12 til 15 år gammelt. Integrerte hvitevarer og nytt kjøleaggregat ble kjøpt nytt 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Ny koketopp som er skiftet i senere tid



Sprang i skjøt mellom benkeplater, bedre tetting bør utføres.



Noe utvelling/fuktmerker i bunnplate.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokesone ført ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør, dels skjult i vegger det meste av rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobber rør er 50 år, for glødder kobberrør er 30 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe dårlig/begrenset innfesting av vannledninger

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast, fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalt brukstid for innendørs avløpsanlegg er 50 år.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumper med innedel og oppholdsrom i u. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist kraftig støy fra innedel på varmepumpe.

Det opplyses å være noe støy fra innedel

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av innedelen på varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med innedel i oppholdsrom i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses å være noe støy fra varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av varmepumpe må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 1.etg.



Luft til luft varmepumpe med innedel i stue i Hovedetasje

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 286 liter, montert i bod i kjeller.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Det opplyses av eier å være gulvvarme hele i u.etg. utenom bodarealer.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Inntak via luftspenn, skap med automatsikringer som er montert i vindfang i u.etg.. Anlegget er ikke kontrollert ved befaringsmåling, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann El.anlegg

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den Siste kontroll fra el.tilsyn ble utført 03.02.2006. Forfall neste kontroll er 2026. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1986 El-anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Siste oppgradert i forbindelse med oppgradering av garasje i 2021.
Oppgradering i forbindelse med montering av brukt kjøkkeninnredning i 2018**

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

Ja Opplyst av eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er ikke framlagt

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

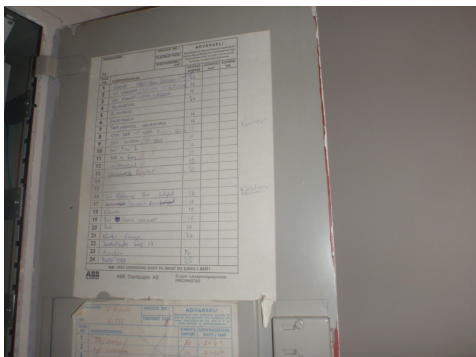
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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 en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsetimatet gjelder kun gjennomføring av fullstendig kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Automatsikringer

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarslere i alle etasjer og brannslukker i 1. og 2. etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler ferdigstillelse av puss og maling, samt klemlist i topp av grunnmursplatt



Manglende tetting mot lysgrav og manglende topplist på grunnmursplat.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er ikke kjent, grunnmur av lettklinkerblokker som er utvendig pusset og pålagt knottplast.

Tilstandsrapport

! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i sprang på terreng er falleferdig og må påregnes fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Med støttemur som er over 50 cm. skal det være rekkverk i topp (barnesikring)

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Montere rekkverk på støpt platt, hvor det er over 50 cm. høydeforskjell ned til innkjørsel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur i sprang på terreng er falleferdig og må påregnes fjernet.

! TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i forholdsvis bratt skrående terreng med helning mot sørvest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledninger inn i boligen av plast. Vannledninger utvendig er trolig plast. Ved innvendig stoppekrane er ikke vannledning inn i boligen synlig, kun stoppekrane.

Det opplyses at opprinnelig stoppekrane fungerer dårlig og det er i ettertid montert ny stoppekrane på innvendig kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og oppbevaring av redskaper og utstyr

Byggeår

1994

Kommentar

Det er opplyst i tidligere takst at garasjen er oppført i 1994. I følge matrikkel er det rammetilatelse/igangsettingstillatelse i 1991

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Støpt plate på mark, ringmur av leca, oppført i bindingsverk med takstoler av tre, pressening som undertak og tekket med platetekke.

Innmontert 2 vinduer 1 dør og 2 leddporter.

Registrerte mangler ved befaring:

Støpt betonggulv er skadet og har ujevn overflate og har helning innover i garasje. Vann trenger inn i garasje og det var vann på gulv ved befaring.

Noe fuktskader og svertesopp på dør og porter. Sprekker og riss i murt ringmur. Garasjen "går noe med tele".

Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner eller nedløp. Partielle råteskade på vindski og toppbord, skade på toppbord.

Takuttrekk må understøttes og tak har forholdsvis store skjevheter. Garasjen er malingsslitt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

241 m²/232 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, 2 Stuer, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Alkove

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skolevegen 16 ,8683 TROFORS 130 m² 1975 4 sov	10-01-2023	1 650 000	1 800 000		1 800 000	13 846
2 Valmuevegen 16 ,8683 TROFORS 180 m² 1986 3 sov	15-05-2023	2 490 000	2 410 000		2 410 000	13 389
3 Skolevegen 27 ,8683 TROFORS 219 m² 1977 4 sov	07-11-2022	2 400 000	2 875 000		2 875 000	13 128
4 Skolevegen 24 ,8683 TROFORS 183 m² 1978 5 sov	20-09-2021	2 200 000	2 000 000		2 000 000	10 929
5 Granlivegen 14 ,8683 TROFORS 182 m² 1977 4 sov	26-06-2016	1 800 000	1 700 000		1 700 000	9 341

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (2022)	Kr.	9 400
Kommunale avgifter (2022)	Kr.	19 994
Renovasjon (140 liter dunk) (2022)	Kr.	4 369
Vedlikehold	Kr.	34 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Terrasse/balkong og trapp	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Takuttrekk	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 090 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

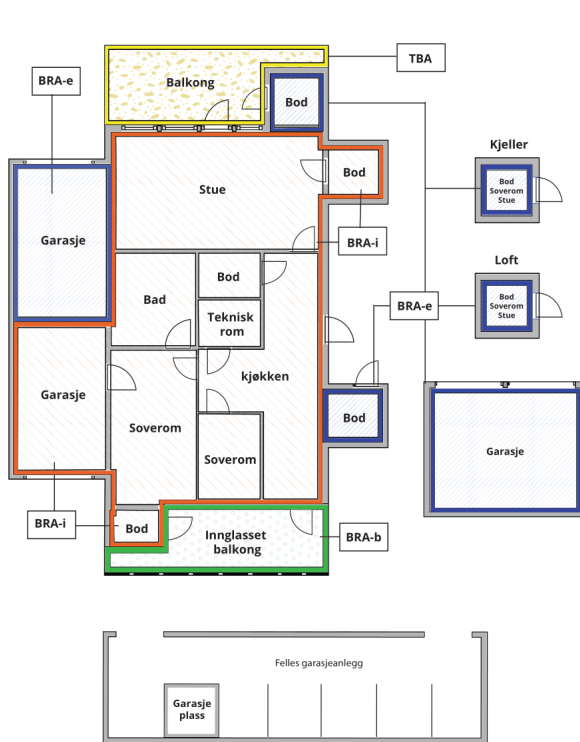
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	89	9		98			98
1.Etasje	100			100	48		100
Loft	43			43	6	12	55
SUM	232	9			54	12	253
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue m/kjøkkenkrok, Soverom, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Kjølerom	Bod/vedskjul	
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Stue, Kontor, Alkove		

Kommentar

I eksternt bruksareal er det medtatt vedskjul med utvendig adkomst, vedskjulet har gulv av tre med lufteåpning mellom bord. Som vegger yttervegg av boligen for øvrig oppført i trevirke utvendig kledd med stående trekledning, som tak er balkong som under dekke er kledd med stålplater. Areal for boden er 9 m². (BRA-e)

Det er oppført balkong på ca. 48 m² TBA i hovedetasje som har adkomst fra kjøkken og via trapper fra terreng.

På loft er det balkong med adkomst fra loftstue. Areal målt mellom knevegger (kneestav) på ca. 6 m². TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innmontert ny luft til luft varmepumpe i 2024. Pusset opp soverom i hovedetasje med ny himling etter tidligere lekkasje på grunn av kondensering fra ventilasjonskanal. Reparasjon av ventilasjon er utført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendige takhøyder i u. etg.: 2,35m - 2,45m, 1.etg.: 2,29m- 2,40m, loft: 1,20m - 2,14 m.

Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon. I underetasje er bod og ikke utgravde arealer omgjort til kjellerstue med kjøkkenkrok, wc og dusj er vegg fjernet og omgjort til bad med dusjnische.
I 1. etg.: er bad og vaskerom sammenslått og dør fra kjøkken er kledd igjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39			39	
SUM	39				
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ny strømkabel og innmontert sikringsskap i garasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	21
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Terje Einar Solvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	49	249		0	1095.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Konvallvegen 6							
Hjemmelshaver Aaslid Sven Erik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Stormoen

Adkomstvei

Kommunal vei av asfaltert standard

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område er regulert og inngår i reguleringsplan for Stormoen

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, støttemur av betong og splittblokk mot støpt platt med skiferheller foran inngangsparti (støpt platt er noe seget ned.) støpt trapp (med lys i trappvange) fra terreng til platt. For øvrig er det opparbeidet plen med noen busker trær.

Mot øst under balkong/terrasse er det etablert takuttrekk med levegger for oppbevaring av ved.

Det var snø på terreng på befaringsdagen noe som begrenser muligheter besiktigelse av tomt.

Tinglyste/andre forhold

1985/4415-1/71

19.07.1985. Best. om vann/kloakk.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
125 860	2010	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	449947	Fullverdi	7 707 300	9 400
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Planstatus	14.02.2022		Innhentet	5	Ja
Tegninger			Innhentet	6	Ja
Renovasjon	14.02.2022		Innhentet	2	Ja
Grunnboksutskrift	14.02.2022		Innhentet	1	Ja
Kartutnitt	14.02.2022		Innhentet	3	Ja
Ferdigattest	19.02.1986		Innhentet	1	Ja
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	15.02.2022		Innhentet	1	Ja
Restanser og legalpant	15.02.2022		Innhentet	1	Ja
Matrikelbrev	14.02.2022		Innhentet	7	Ja
Matrikelutskrift	14.02.2022		Innhentet	3	Ja
Egenerklæring	22.04.2025		Innhentet	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	Utført ny befaring, med ny oppmåling og befaring av konstruksjoner som var tildekket med snø ved tidligere befaringer.
2	14.07.2025	Tiltak på benkeskap i vaskerom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL7635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 249

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.02.2022 kl. 13:28

Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane

Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 01.04.1985
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 249	1 095,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		051272	AASLID SVEN ERIK	H0101	KONVALLVEGEN 6 8683 TROFORS	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7269258	426640		1 095,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 01.04.1985

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1825 - 49/146	-1 096
Mottaker	1825 - 49/249	1 096

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Konvallvegen	1410	6		Grunnkrets	0104 FELLINGFORS	Nei
					Stemmekrets:	1 GRANE	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10030601 Grane	
			7269257	426643	Postnr.område:	8683 TROFORS	
					Tettsted:	7591 Trofors	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 105 823	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	224	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	08.08.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7269259 Øst: 426645	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.1985
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	224	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	19.02.1986
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	8				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0	0	0
U01	1	105	0	105	0	0	0	8	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1410 Konvallvegen 6	H0101	Bolig	252	5	Kjøkken	1	1	49/249
1410 Konvallvegen 6	U0101	Bolig	0	1		1	1	49/249

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ELSTAD STÅLE		MEÅSVEIEN 10

Bygningsnr:11 108 083

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Energikilder:

Oppvarming:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7269260 Øst: 426626

Garasjeuthus anneks til bolig

Annet som ikke er næring

Tatt i bruk

Bebygd areal:0

Bruksareal bolig:0

Bruksareal annet:34

Bruksareal totalt:34

Bruttoareal bolig:0

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:0

Alternativt areal:0

Alternativt areal 2:0

Ant. boliger:0

Ant. etasjer:1

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:Nei

Datoer

Rammetillatelse:01.09.1991

Igangsettingstillatelse:01.09.1991

Tatt i bruk:01.09.1991

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	49/249

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MELLINGEN ARNE		

Oversiktskart for 49 / 249

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7269300

7269250

7269200

N

40m

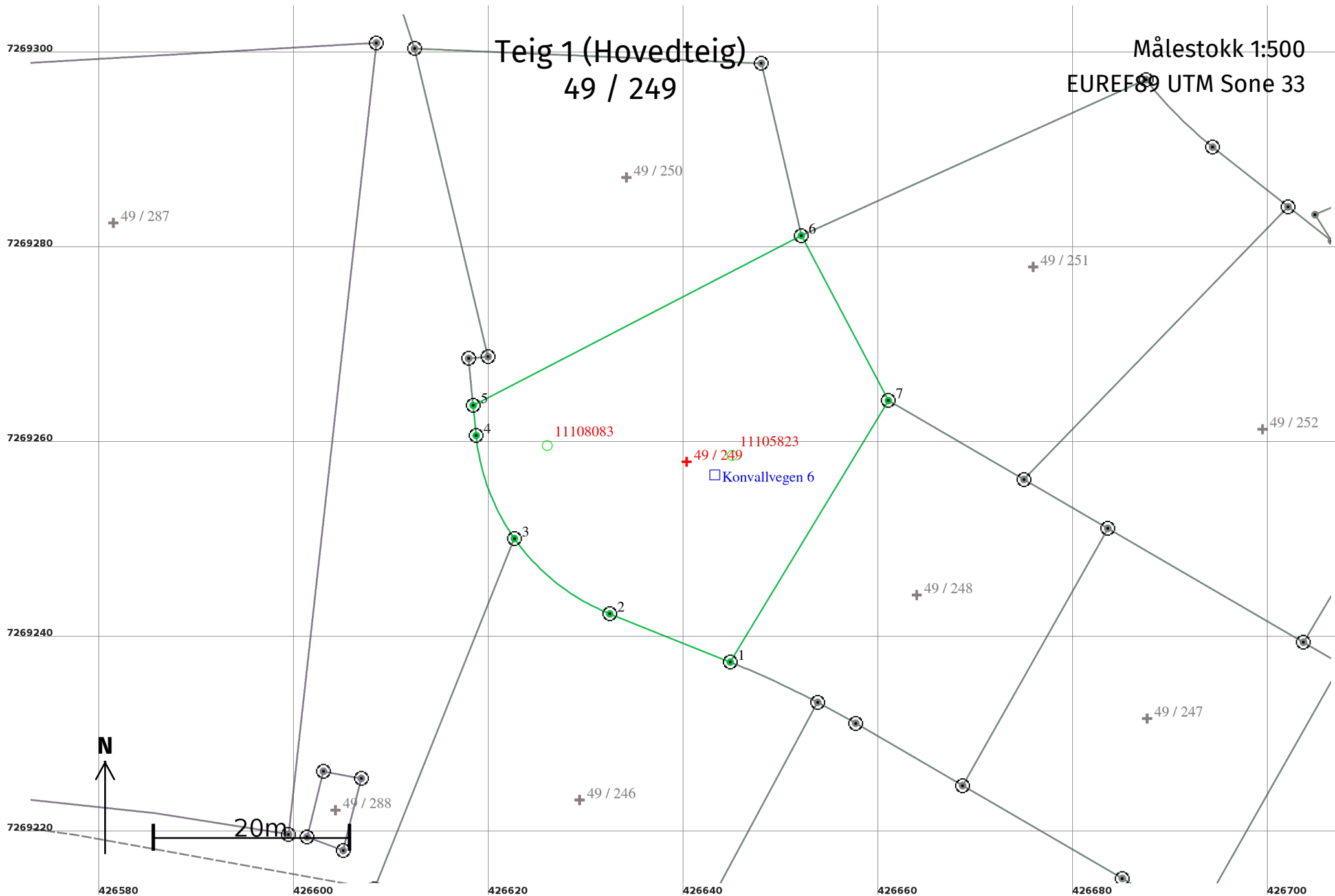
426550

426600

426650

426700

426750



Areal og koordinater

Areal: 1 095,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7269258

Øst: 426640

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7269237,80	426644,79	Jord 13,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7269242,75	426632,43	Jord 12,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	21,99
3	7269250,48	426622,64	Jord 11,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	21,99
4	7269261,04	426618,72	Jord 3,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7269264,13	426618,42	Jord 37,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7269281,55	426652,09	Jord 19,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7269264,63	426661,01	Jord 31,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Kommune: 1825 Grane

Eiendom: 1825/49/249/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

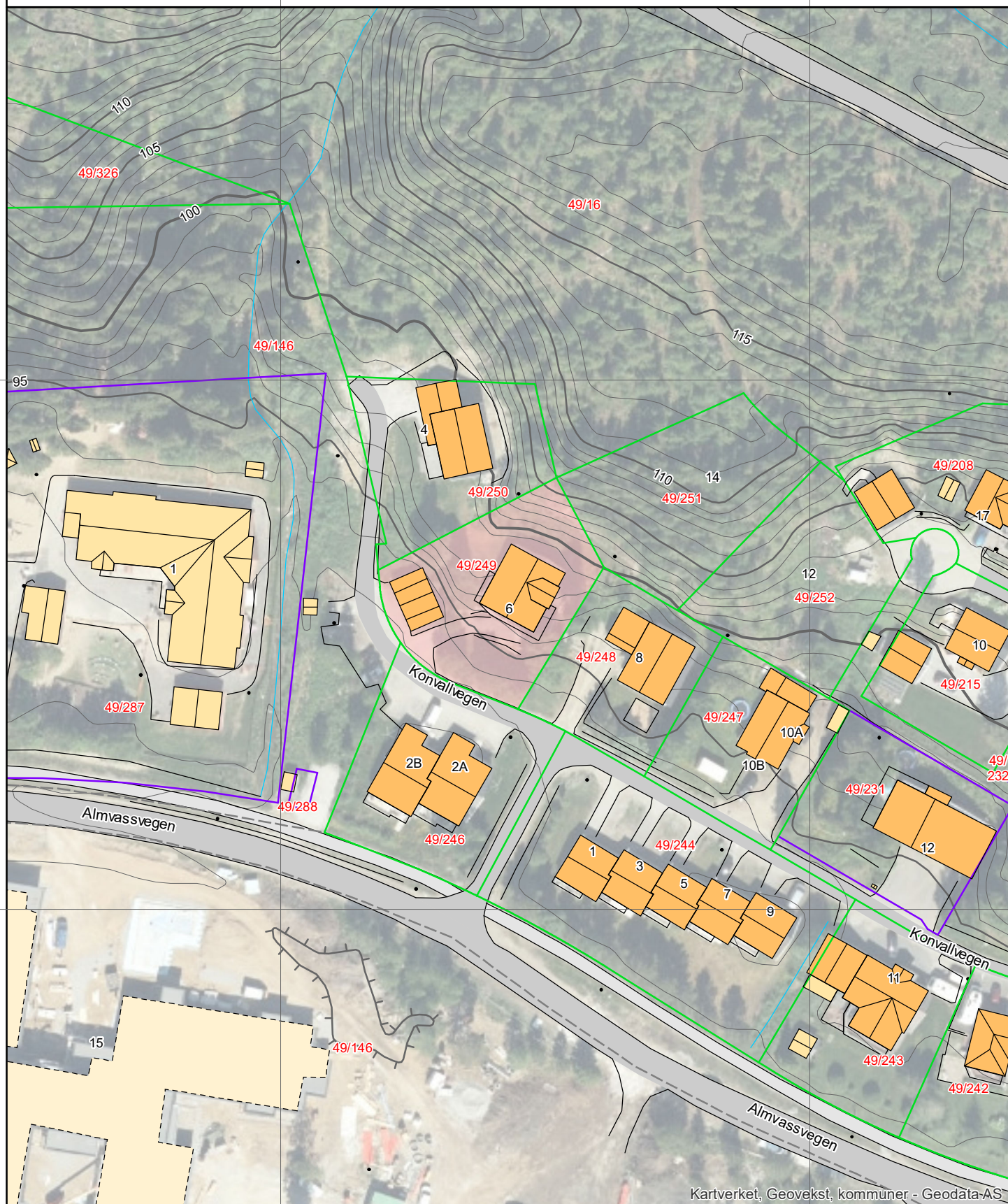
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.2.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata-AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1825 Grane

Eiendom: 1825/49/249/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

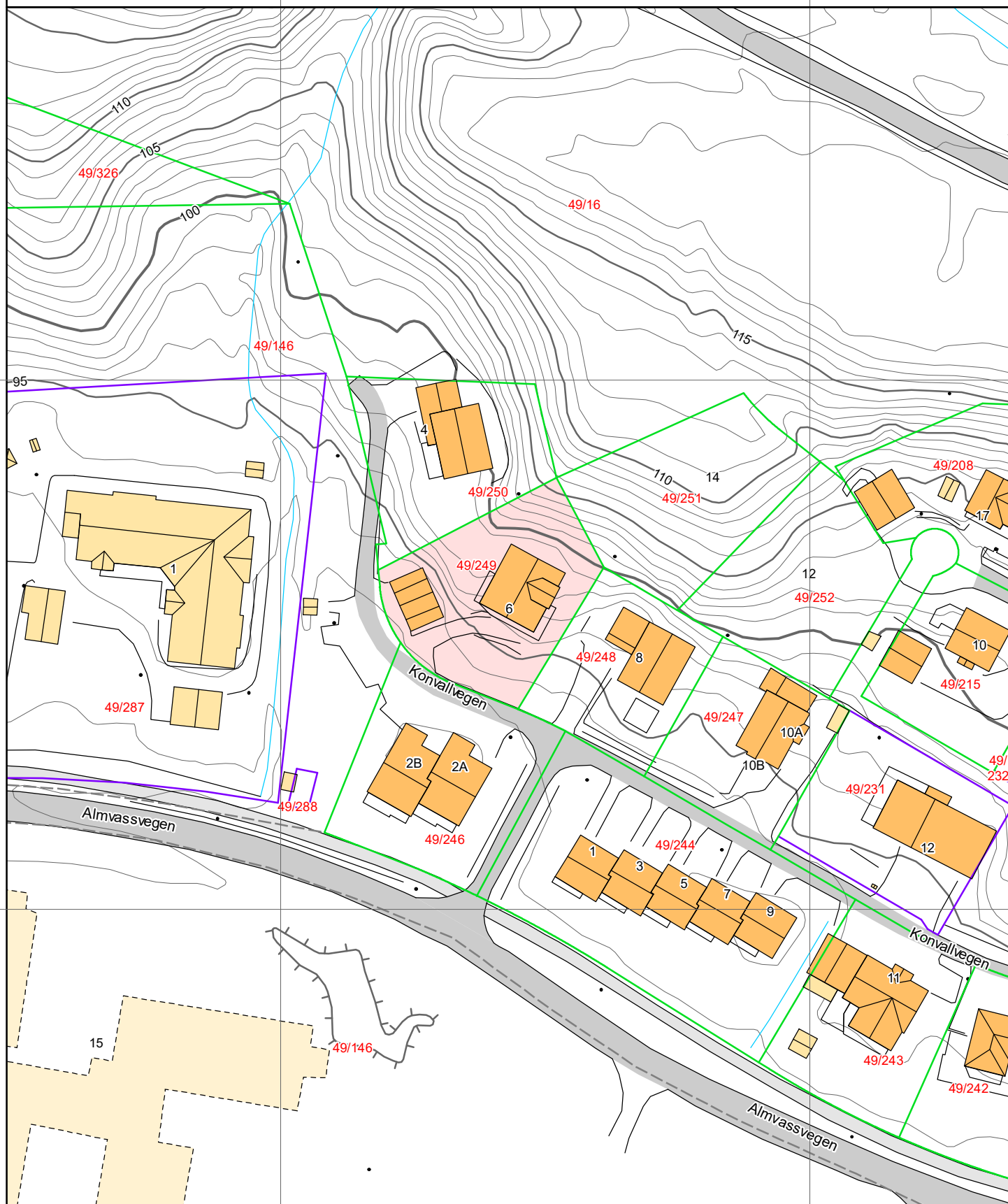
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.2.2022



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Navn: Helgeland Byggekontroll A/S
Saksbehandler: 14618INFOLAND
Saksreferanse: 14618INFOLAND

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 249	Kommune:	1825 Grane
Adresse:		Grunnkrets:	104 Fellingfors
Veiadresse:	Konvallvegen 6, gatenr 1410	Valgkrets:	1 Grane
	8683 Trofors	Kirkesogn:	10030601 Grane
Oppdatert:	08.06.2011	Tettsted:	7591 Trofors

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.04.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 095,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.1985	Avgiver	1825/49/146	-1 096,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1825/49/249	1 096,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallvegen 6	U0101	Bolig			1	1	1
Konvallvegen 6	H0101	Bolig	252,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.08.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	224,0	Igangset.till.:	10.08.1985
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.02.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11105823			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		105,0		105,0				
H01	1		99,0		99,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.09.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1991
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11108083			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Navn: Helgeland Byggekontroll A/S
Saksbehandler: 14618INFOLAND
Saksreferanse: Marvin Breimo

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 249 i 1825 GRANE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysingsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

14.02.2022 kl. 13.13

Oppdatert per

14.02.2022 kl. 13.12

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/870114-1/200 08.11.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 125 860
Omsetningstype: Skifteoppgjør
AASLID SVEN ERIK
FØDT: 05.12.1972

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1985/4415-1/71 19.07.1985 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2004/2178-1/71 28.05.2004 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 200 000
Pantlaster: HELGELAND SPAREBANK
LØPENR: 7419487

GRUNNDATA

1985/3537-1/71 17.06.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1825 GNR: 49
BNR: 146

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

GRANE KOMMUNE —
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSENDRING FOR STORMOEN BOLIGFELT I.
STADFESTET DEN 12.07.79. **REVIDERT 28.03.1985**

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen bør bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen eller vinkelrett på denne. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Område for småhusbebyggelse

§2.

I områdene der planen angir småhusbebyggelse kan det oppføres bolighus i en etasje med tilhørende garasje, unntatt de tomter som er markert spesielt for bolighus i inntil 1 1/2 etasje.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det også tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningens høyde må ikke overstige 8 meter, målt fra ferdig planert terreng til hovedgesims, og mønehøyde ikke over 9 meter.

§ 4.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§5.

Garasjer/uthus skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tillater det, tillate oppført frittliggende garasje/uthus.

Garasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje/ uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens/uthusets endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen/uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Område for forretningsbebyggelse.

§ 6.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer over eventuell sokkeletasje og ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Bygningens ytre form og plassering på tomte må tilpasses øvrig bebyggelse og innenfor de bebyggbare areal som er vist på planen

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Hver forretning skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Det skal innenfor området være tilstrekkelig plass avsatt til eventuell torvhandel.

Område for offentlig bebyggelse.

§ 7.

Området skal dekke funksjonene for barnehage, førskole og barneskole/ungdomsskole.

De enkelte tomters bruk og funksjon fremgår av tekst på planen. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, beplantning, lekeområde, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Fellesbestemmelser.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9.

Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel. Unntatt herfra er området for idrettsanlegget og offentlig bebyggelse.

§ 10.

Ingen tomt bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder bør gis en tiltalende form og behandling.

§ 11.

Ifriområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller lysløypeanlegg som har naturlig tilknytning til disse områdene og idrettsanlegget, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 12.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Grane kommune.

Mål Skala
1:300

Arne Mellingen

Godkjent i sak nr. 63/91
Grane Bygningråd.

2m

220

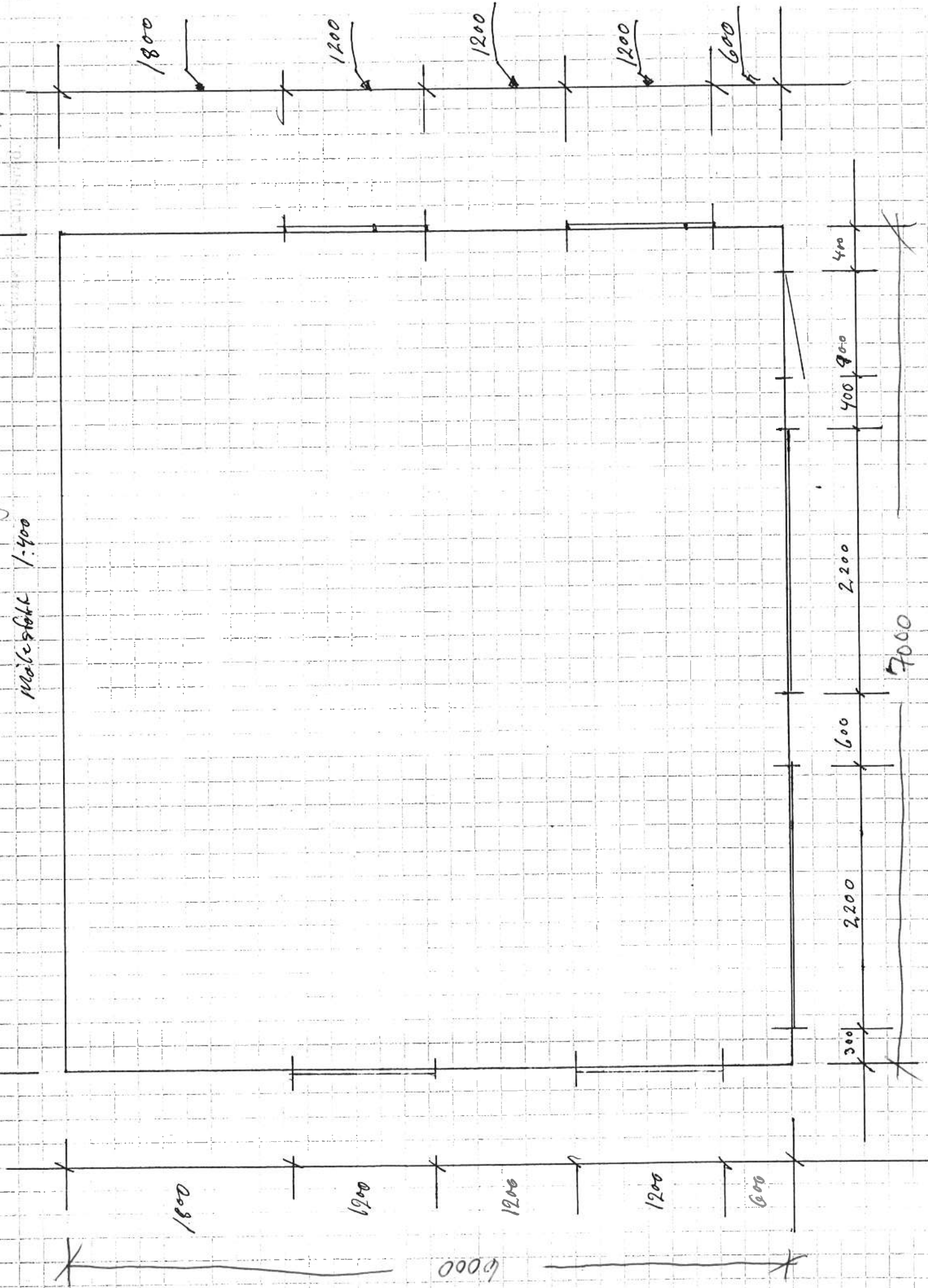
4000

Arne Melbinger

Waldesloke 1-400

639)

Calculation of the area of the plot.

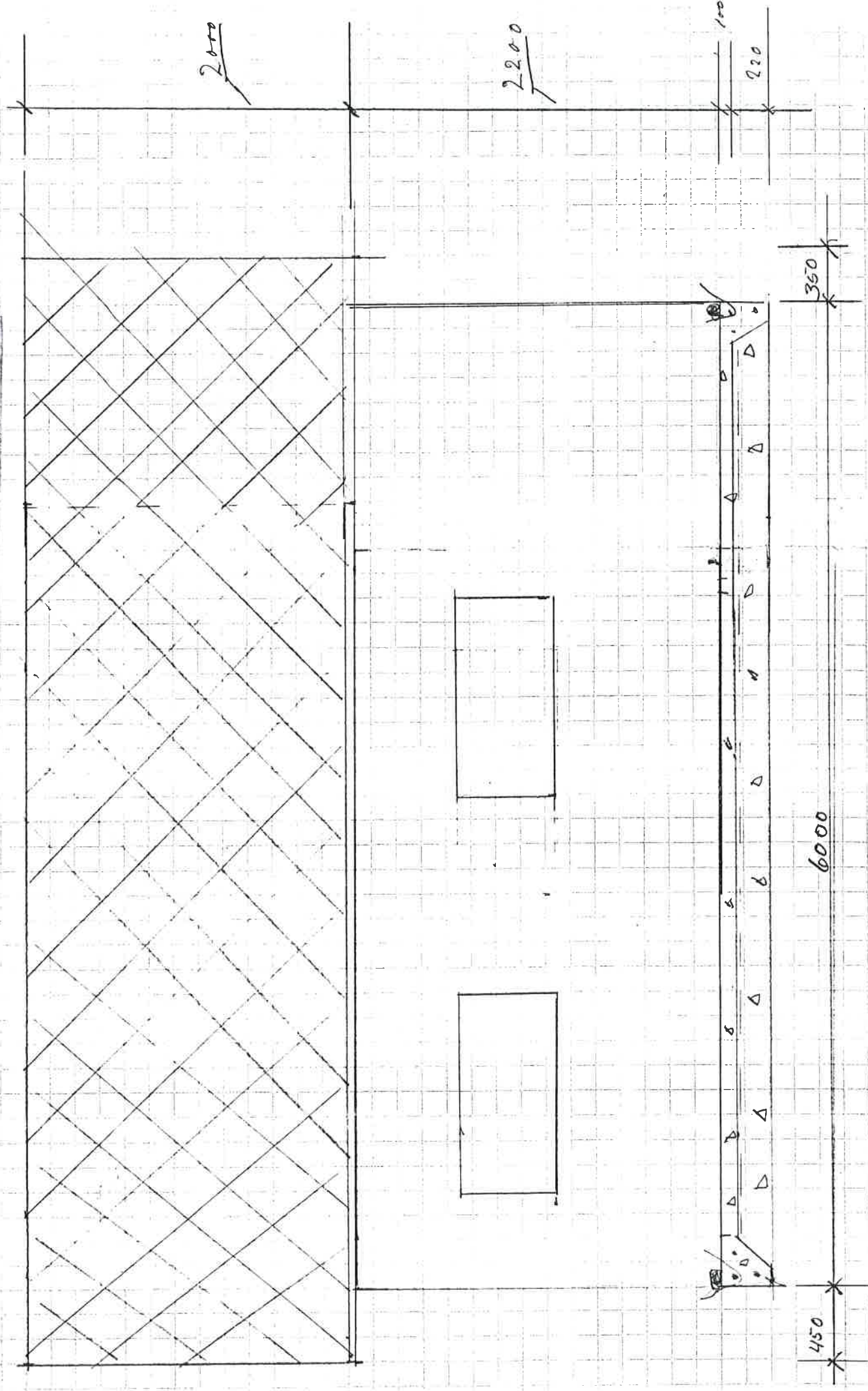


frue meldingen

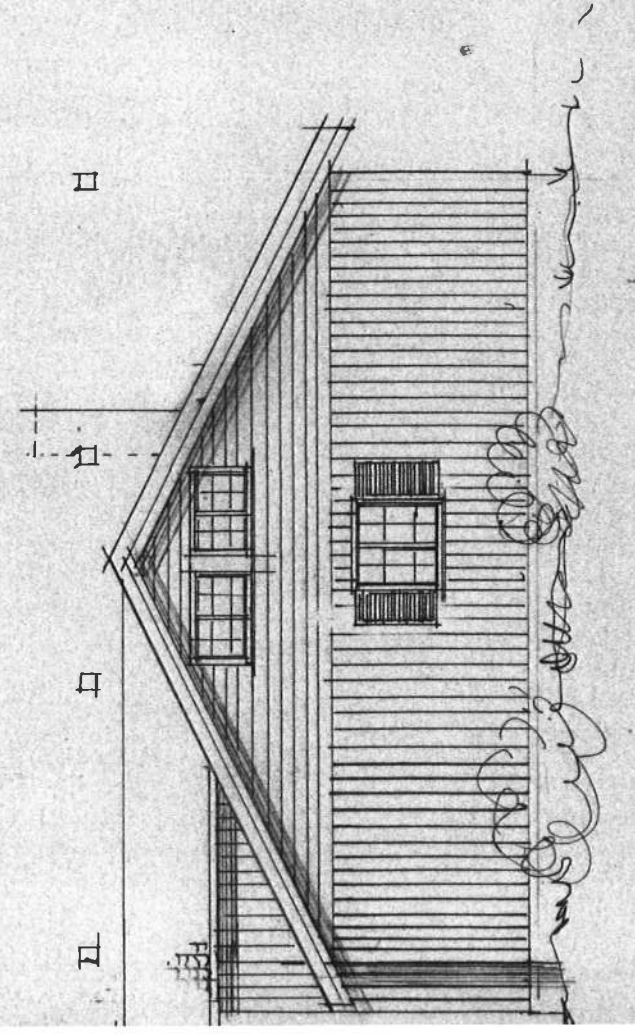
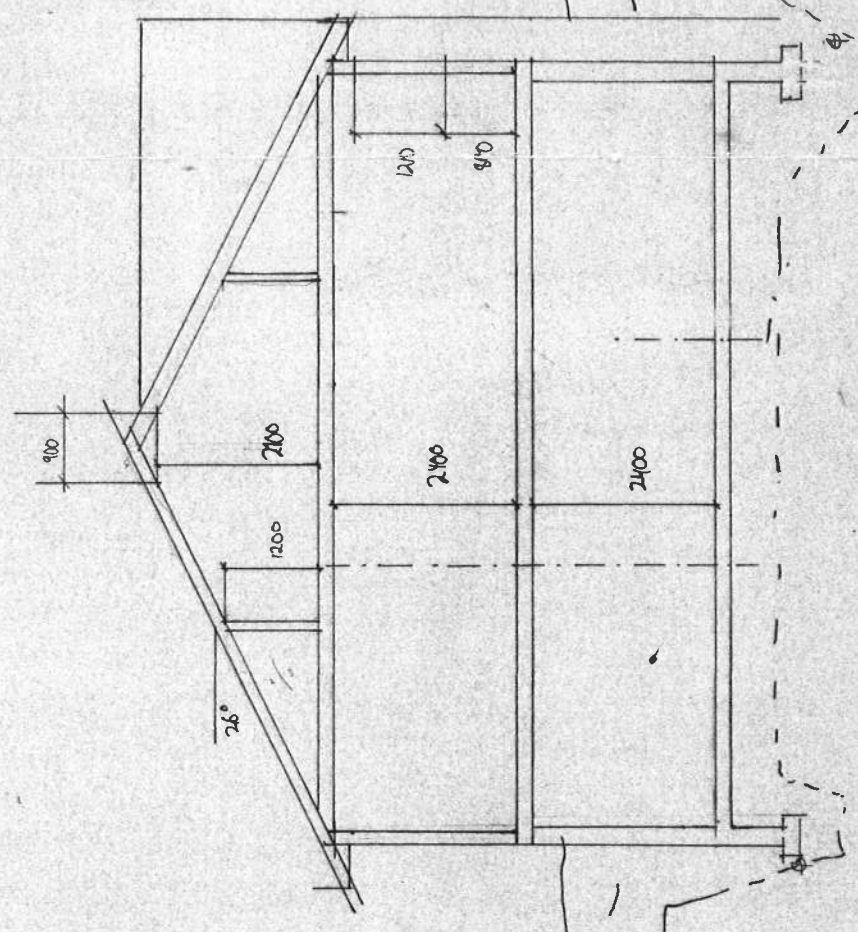
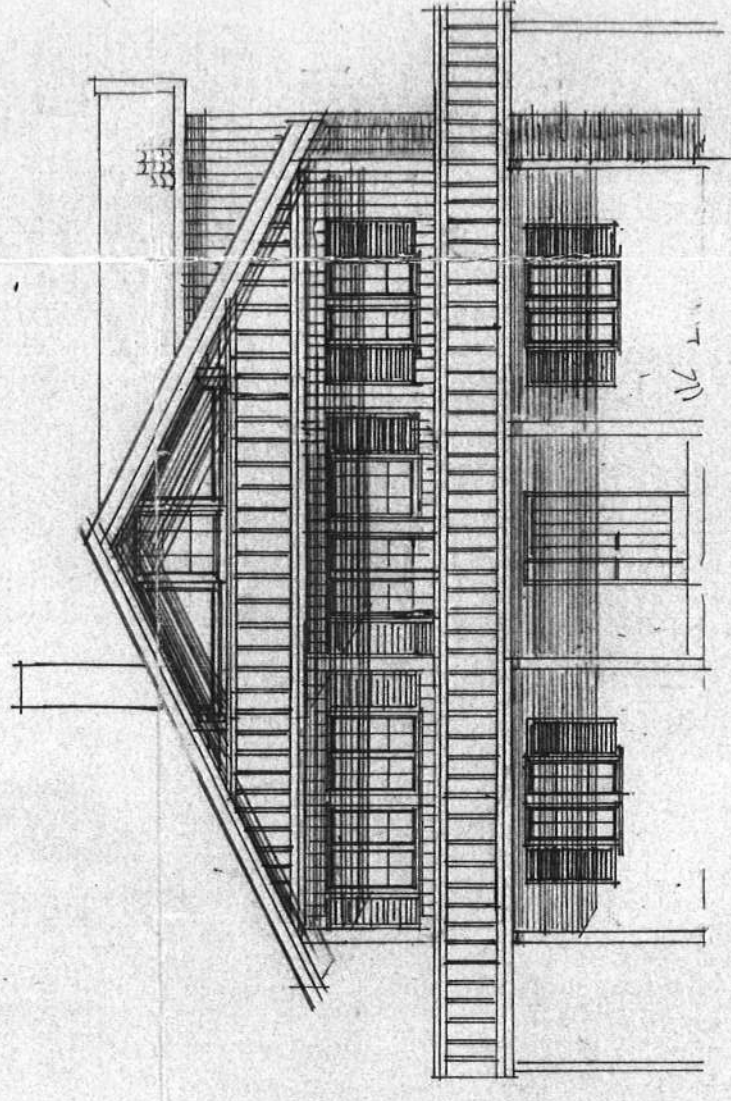
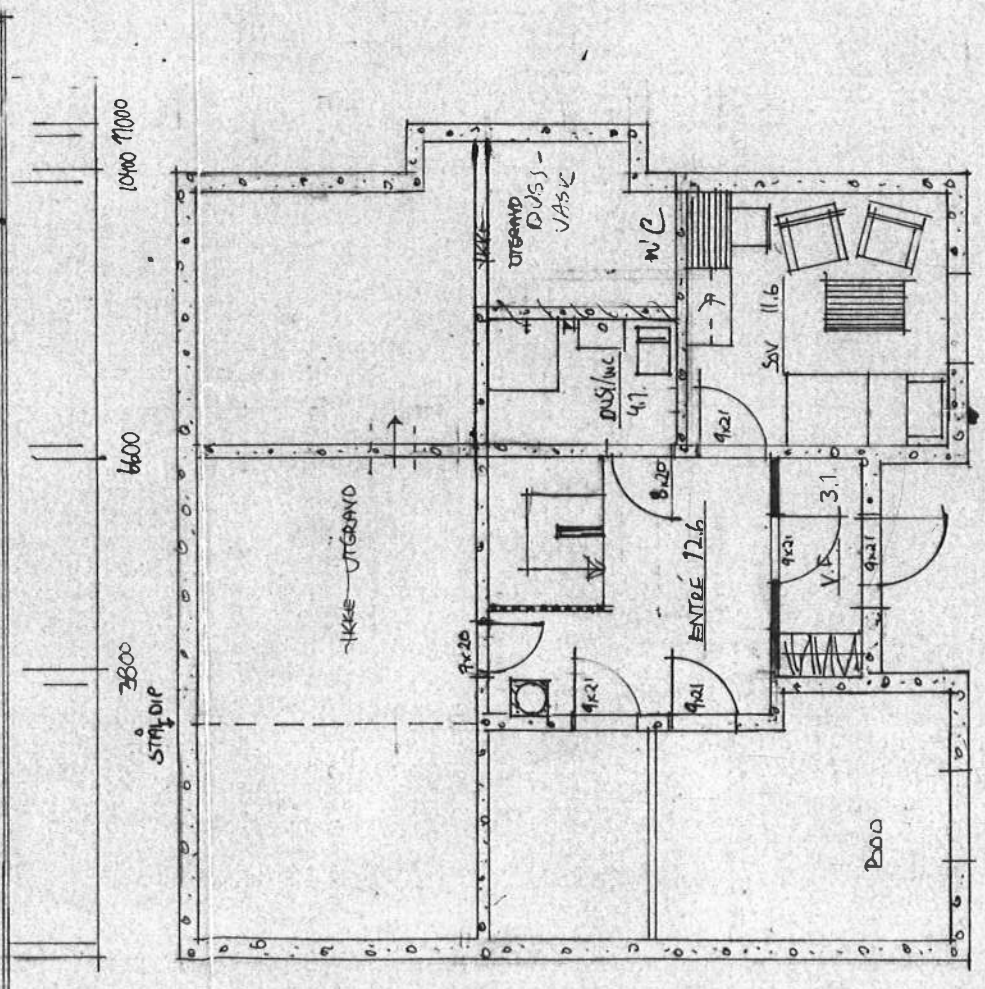
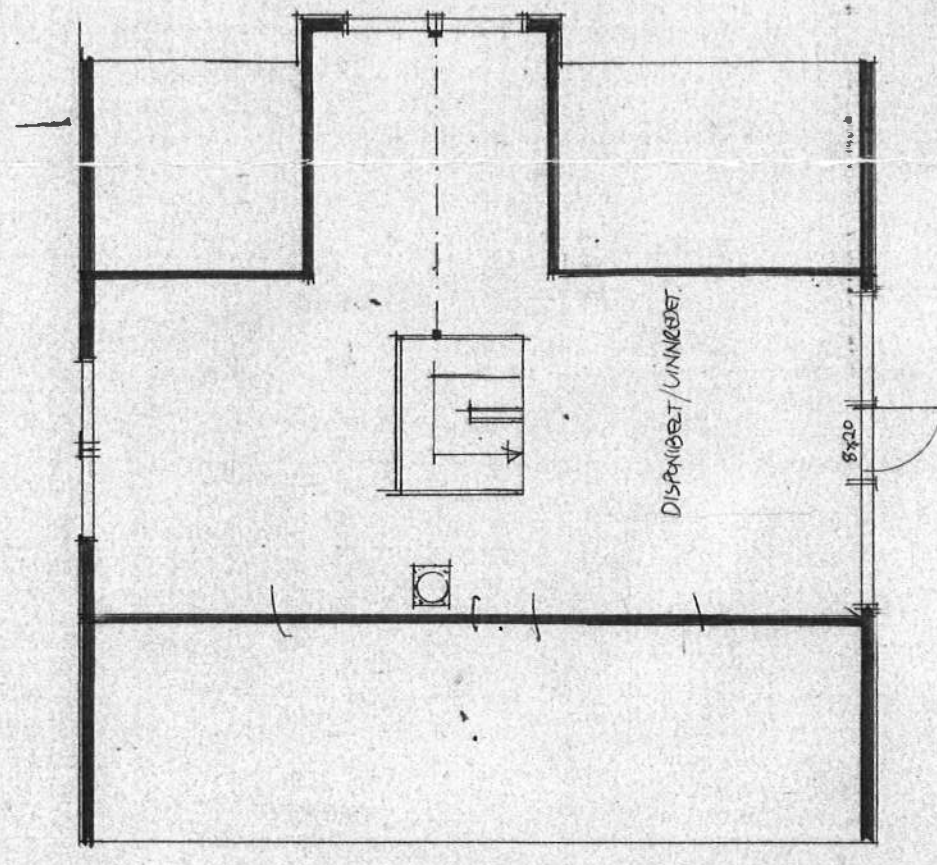
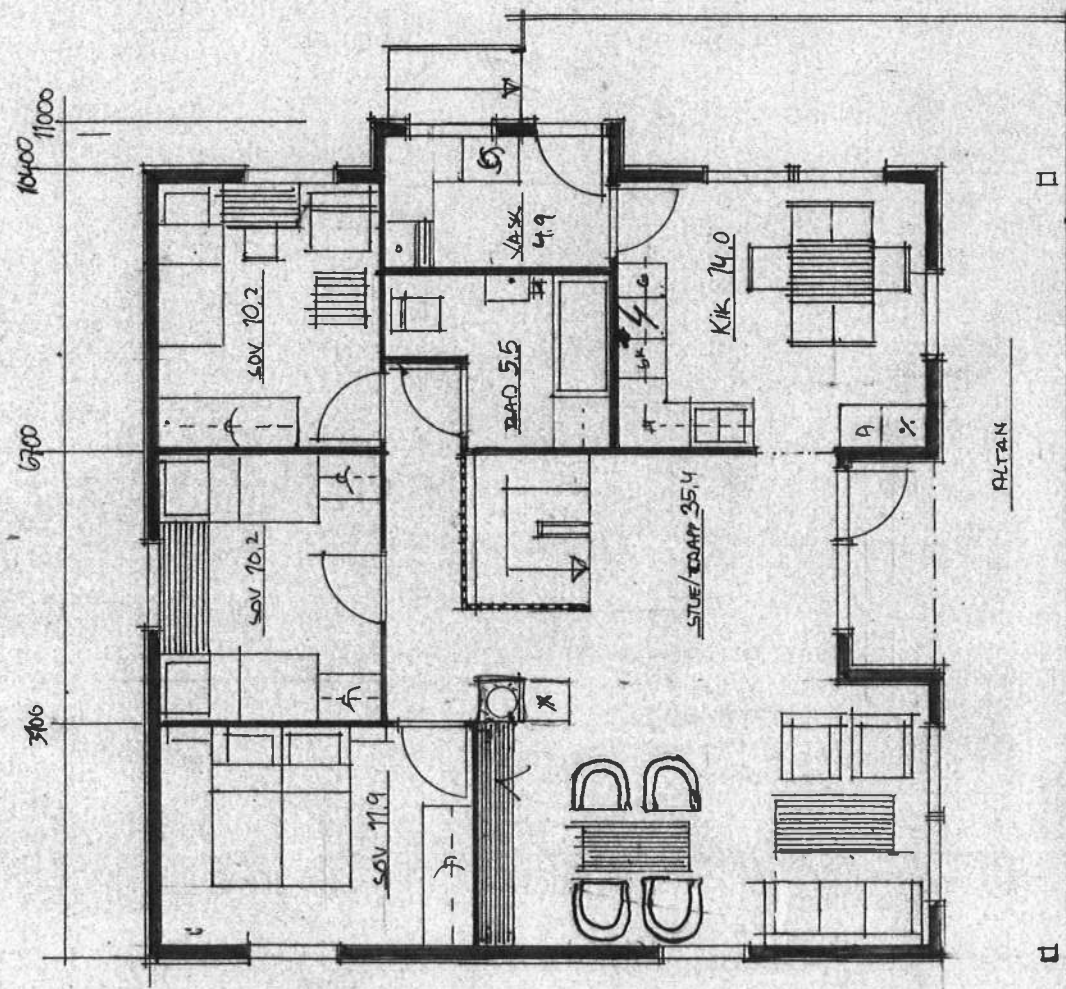
Codebook: 1000-631

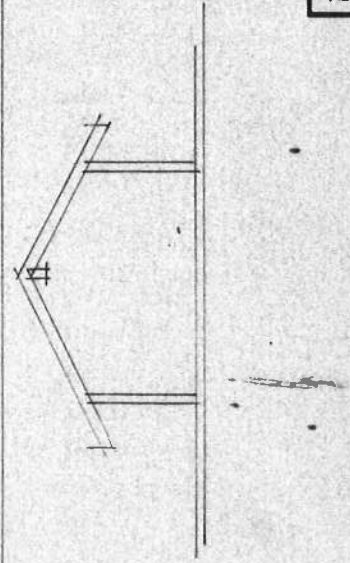
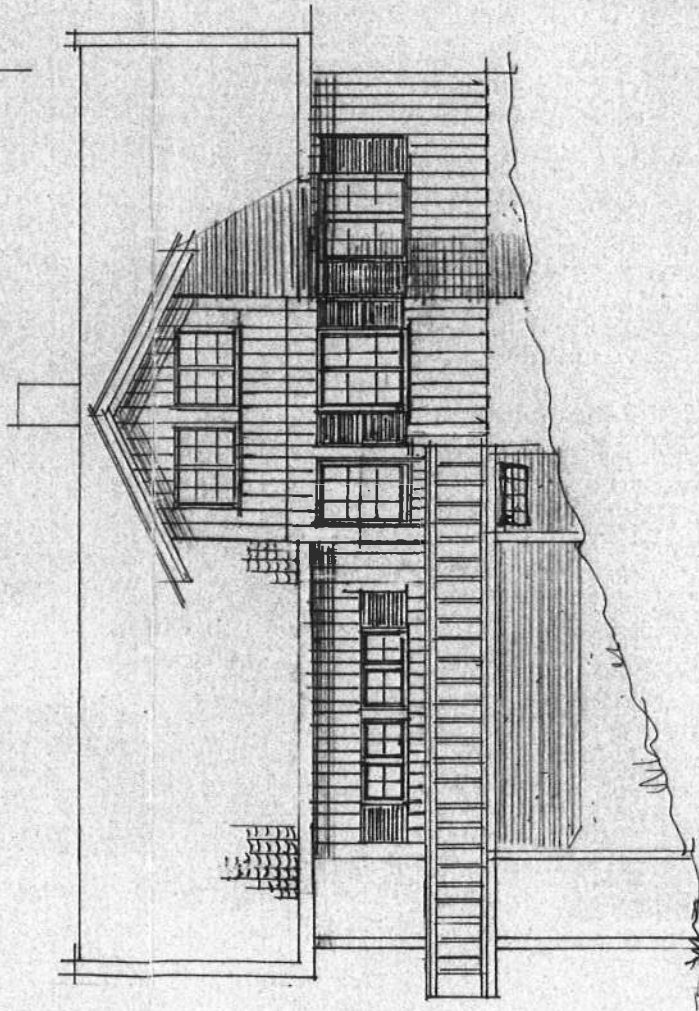
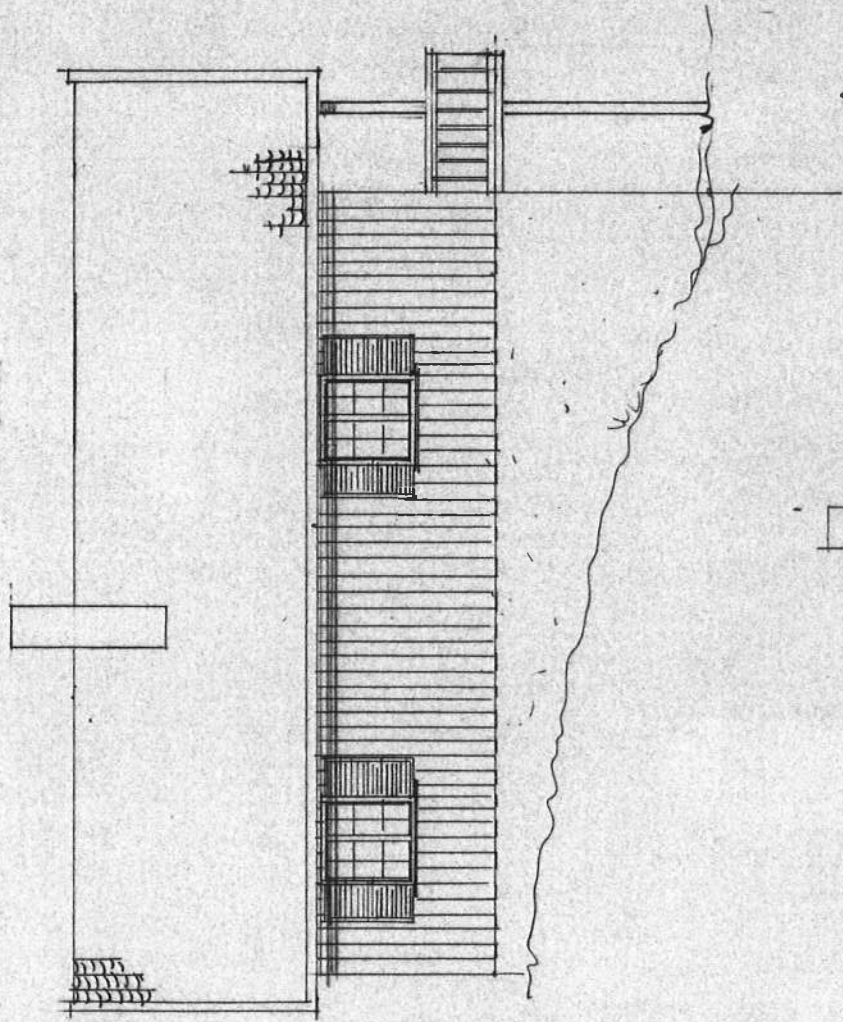
6319 Matesfort 1:300

2021-2022



6000
5800
28





Godkjent i sak nr. 87/85
Grane Bygningråd.

BYGGERRE:	STÅLE	ELSTAD
BOLIGADR.:	MEÅSVN. 10	8650 MOSJØEN
TLF.:		
BYGGEADR.:		
BYGGEKOMMUNE:		
TYPE:	ENEBOLIG M/ SOKKEL	

Rev. 14.06.85	T. For
BA : 125,9 m ²	
BRA:	
BTA: 106,8 m ²	
BYA:	
MALESTOKK:	TRAC:
1:100	
DATO/AR:	TEGN:
29.05.85	T. For

TEGNINGSNR.:	
BA 1099 ÷ 2	

a/s Trønderhus 7060 KLÆBU
(07) 83 26 60
Bruk av disse tegningene, tillates ikke uten samtykke fra A/S Trønderhus.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Konvallvegen 6		gnr. 49, bnr. 249		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	20.06.85	02.07.85	87/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ståle Elstad		Meåsvn. 10, 8650 Mosjøen		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Asbjørn Pedersen		Helligbergv. 89, 8662 Halsøy		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ståle Elstad		Meåsvn. 10, 8650 Mosjøen		

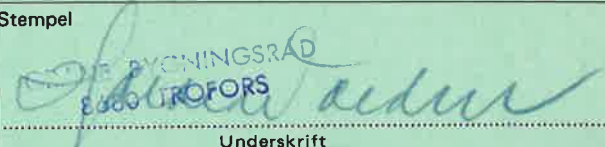
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er ikke utstedt tidligere.

Sted og dato	Stempel
Trofors, den 19. februar 1986	 BYGNINGSRÅD TROFORS Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☒ Lign. kontoret



Grane Kommune

Adresse Postboks 14, 8681

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 15.02.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 249

Adresse: Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

Referanse: Marvin Breimo

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6260
Avløp		8267
Branntilsyn, feiing		817
Eiendomsskatt		4650

Kommentar

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 1.162.700,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Grane Kommune

Adresse Postboks 14, 8681

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 15.02.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 249

Adresse: Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

Referanse: Marvin Breimo

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	4843	01.03.2022
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Mosjøen, 14.02.2022

KOMMUNE	1825	GNR	49	BNR	249	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Konvallvegen 6								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON
Type abonnement	140
Årsgebyr inkl. mva.	4368,90
Antall terminer	6
Fakturert t.o.m.	28.02.22
Neste forfall	22.03.22
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER	
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.	
Antall aktive kundekort utstedt	

Egenerklæring

Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

22 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Konvallvegen 6

Postadresse

Konvallvegen 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April eller Mai 2004

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra 20mai 2004 til d.d

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Aaslid, Sven Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full renovasjon av bad i hovedetasjen ca 8m² Byttet gulv, vegg og tak. Fliser gulv. Fibo trespo veggflater. Oras batterier til vask og dusj. Dansk bad fra rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester olsrud.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malermester Edel Reinfjell utførte gulv. Berry alloc og Arbor plater av typen våtrom ble brukt. Berry alloc ble brukt i våtsoner som dusj og toalett. Toalett, dusj og servantbatteri fra grohe. Rørlegger var Comfort Mosjøen.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Edel Reinfjell og Comfort Mosjøen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg selv har byttet dører og noen vinduer i boligen. Forskjellige årstall på alle. Men 3 stk balkongdør, hoveddør/ytterdør og 2 vinduer av typen topphengslet. Alt utenom ytterdør er fra Svenningdal trevare. Ytterdør er av typen harmoni fra Vestlandet.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil på en varmekabel. Utkobnlet og alt er i orden.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2004

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Det er jevnlig utført oppgraderinger på anlegget av en rekke elektriker firma. Første 2 firma som var her var fra Hattfjelldal og er konkurs året etter eller muligens 2. Firma 2 var fra Mosjøen og er også konkurs. Ingen av de har lakt ved samsvarserklæring. Firma 3 er jk Elektro. Der er det samsvarserklæring. Sinens Mosjøen. Elektrikern Mosjøen AS. Til sammen er det lagt opp svært mye nytt el system. Alt fra nye kurser til utskifting av gammelt. Siste som ble gjort var strøm til garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikeren Mosjøen AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Avlufting på bad hovedetasjen fikk kondens i utløpsrør. Utbedret av Uni pro as.
Gammelt fjernet og nytt lagt opp.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut gammel ventilasjon med nytt

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uni pro as



16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Begge innføringsrør er byttet ut til nye godkjente gjennomføringer. Inspisert og godkjent av feier/ brannsjef/ teknisk etat.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført ca 2015

Verdi ca 120

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94798820

Egenerklæringsskjema

Name

Aaslid, Sven Erik

Date

2025-04-22

Identification

 bankID™ Aaslid, Sven Erik



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aaslid, Sven Erik

22/04-2025
11:16:04

BANKID