

Tilstandsrapport

📍 Lussberget 20, 2415 HERADSBYGD

📖 ELVERUM kommune

gnr. 39, bnr. 88

Markedsverdi

3 300 000

Areal (BRA): Enebolig 210 m², Uthus 23 m²



Befaringsdato: 06.10.2023

Rapportdato: 26.11.2023

Oppdragsnr.: 20607-1254

Referansenummer: OU1193

Autorisert foretak: Byggtek Innlandet AS

Sertifisert Takstingeniør: Lene Kristine E. Aas



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Byggtek Innlandet AS

Rapportansvarlig

Lene Kristine E. Aas
Uavhengig Takstingeniør
lenekristineeikeland@hotmail.com
966 65 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet i kjeller som har gjennomgått omfattende rehabilitering de senere årene, særdeles i perioden 2017-2018, men også senere år.

Det kan blant annet nevnes: nye bad, nye kjøkken, ny leilighet i underetasjen, nytt elanlegg, ny taktekking, nye vinduer, ny kledning på enkelte vegger, nye innvendige dører, nye innvendige overflater, ny vedovn, ny varmepumpe, m.v. Det er byttet ut til nye septiktanker med spredegrøft.

Det er noen avvik på badrom.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at taktekking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en takekkasje.

Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Taktekking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Taktekking er også undersøkt innvendig i loft.

Taktekking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert. Alder på taktekking er ukjent.

Alder taktekking 2018 og 2021.

TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel. Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)

Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringsstidspunktet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.

Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert

ny vindsperre.

Kaldt loft over hoveddel.

Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.

Lufting i gavl.

Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.

Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner.

Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.

Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater renovert i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

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

Boligen har vedovn i stue.

Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.

Feieluke plassert på vaskerom i kjeller.

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig.
Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite dokumentasjon.
Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil.
Dusjnisje med glassvegg. wc.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk.

Bad/vaskerom tilhører hoveddel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar.
Badstue. WC. Servant med skuffer.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.

Bad leilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Oppvaskkum. Mekanisk avtrekksvifte. Fuktsøk gulv ok. Det anbefales installering av komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrad.
Det anbefales installering av komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.
Varierende alder på avtrekk.
Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.
2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet: Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.
Varmepumpe i stue 2017.
Downlights i eneklte rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert ihht produktangivelsen, ihht elektriker.
Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befaring, og at antallet kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringsskap. Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1.etasje og i kjeller.

Det er brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er ukjent alder.
Yttervegger i kjeller er utforet.
Det ble foretatt hulltaking med fuktstøt mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.
Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.
Forstøtningsmurer er av betong mot gårdsplass. Bed i overkant.
Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt betong.
Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning
Septiktanker er fra 2021. Spredegrøfter.
Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen
Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	103	103	0
Underetasje	107	65	42
Sum	210	168	42
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er ombygget. Leilighet i underetasje har ikke fått ferdigattest ved befaring.

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

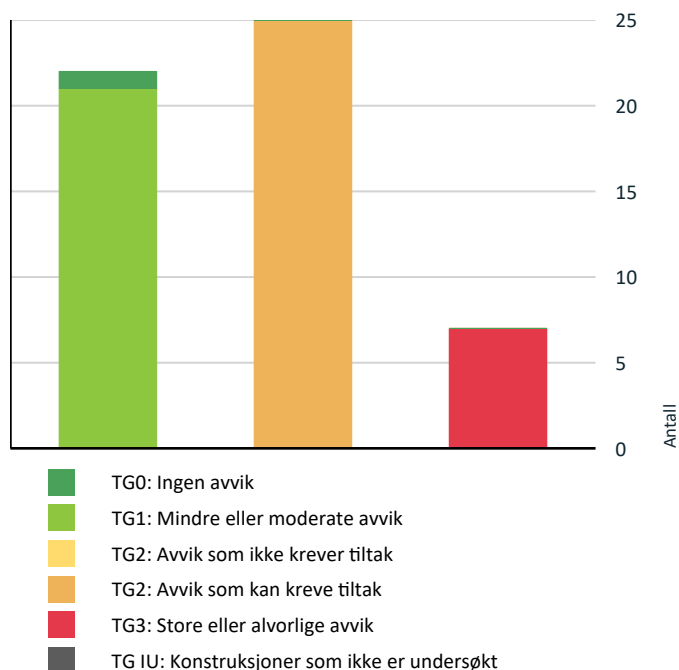
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

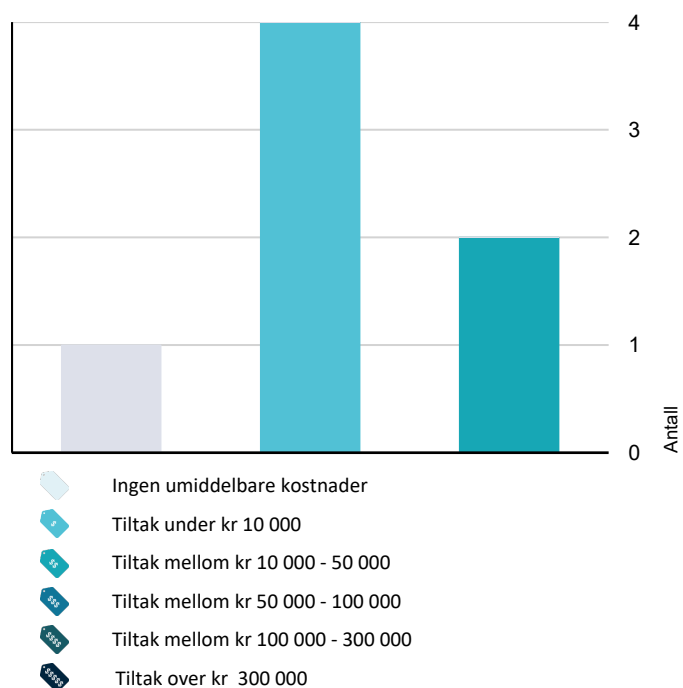
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen er befart og vurdert utifra slik den er representert på befaringstidspunktet, og den bruk byggene har ved befaring.

Det forutsettes at opplysninger gitt takstmann under befaring er korrekte. Rekvirent forplikter seg til å gi tilbakemelding til takstmann dersom opplysninger som fremkommer av rapporten skulle vise seg å være feil eller misvisende på noen måte.

Takstmannens rolle: Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på Norsk takst. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstmann har ikke sett på ferdigattester, byggetegninger, byggetillatelse mm med mindre dette er kommentert.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adgang til tak og loft. Dersom dette ikke er tilgjengelig ved befaring kan en konsekvens være at bygningsdeler ikke kan inspiseres eller vurderes helt eller delvis.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Eier er selv ansvarlig for å besørge trygg adgang til tak og loft.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom tilhører hoveddel > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår 1963	Kommentar Opplyst i Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Eier opplyser at mye er pusset opp i perioden 2017-2018, blant annet nytt kjøkken, ny vedovn, mange nye overflater innvendig, ny varmepumpe stue.
2016	Modernisering	Utskiftning av noen vinduer og terrassedører/ytterdør.
	Modernisering/o mbygging	Ombygging kjeller, nytt elektrisk anlegg, ny varmtvannsbereder, nytt røropplegg til bad og kjøkken, nye ytterdører.
2021	Modernisering	Ny takteking i 2018 over hoveddel. Nytt undertak og takteking i 2021 over stue skråisolert tak ifm takekkasje.
2018	Tilbygg	Nytt bad kjeller utleieleilighet og til hovedenhet
2016	Tilbygg	Nytt bad 1. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av metallplater. Eier opplyser at takteking ble skiftet ut i 2018 og i 2021 i forbindelse med en takekkasje.

Det ble da også etablert nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Taktekking er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak.

Taktekking er også undersøkt innvendig i loft.

Taktekking er kun vurdert utifra område som er tilgjengelig for inspeksjon/inspisert.

Alder på takteking er ukjent.

Alder takteking 2018 og 2021.

TG2 gis pga alder på undertak over hoveddel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Misfarget undertak.

Lysspalte innvendig ved pipe, anbefales undersøkt og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lokal utbedring. Tette evt spalte ved pipe/møne.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner fra 2018

Beslag på pipe 2018.

Vindskier i tre.(eldre)

Vannbrett under vinduer i metall. Takstige i metall.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adkomst til tak. Utvendig beslag er også undersøkt innvendig i loft. Utvendige beslag er kun vurdert utifra område som er inspisert.

Beslag er vurdert utifra alder og materiale og eventuell tilstand synlig i loft på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Slitasje/sprekkdannelse og elde på vindski.

Metallbeslag under vannbrett dekker ikke hele kledningen under vinduet, malingssøl.

Litt løst taknedløp stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lufting under kledning. Enkelte vegger og grunnmur er kledd inn med fasadeskifer/fliser.

Eier opplyser at østvegg fikk ny utvendig kledning i 2023. Øvrige vegger ny kledning i 2018. Det er opplyst at det samtidig ble etterisolert og etablert ny vindsperre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe malingsslitte utvendige trekonstruksjoner/omramming dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Kaldt loft over hoveddel.
Saltak i trekonstruksjoner. Takstoler i trekonstruksjoner.

Undertak i tre. Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft med flis og glava. Nytt undertak på skråisolert tak over stue.

Skråtak over stuedel i 1. etasje er isolert.
Lufting i gavl.

Adkomst til loft via loftsluke utvendig på gavel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Isolasjonen ligger helt ut i raftet i loftet. Det er ikke en anbefalt løsning.

Ingen lufting i raft.

Misfarget undertak stedvis: det kan skyldes svikt i dampsperre eller dårlig ventilering.

Skråisolert tak er på generelt grunnlag en risikonstruksjon med relativt hyppig skadefrekvens.

Det er ingen lufting synlig i raftet.

Rennemerker på pipe innvendig og mot undertak. Det ble foretatt fuktsøk mot tak i loft uten fuktutslag.

Lysspalte mot pipe innvendig: anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting /ventilering i nedre del av konstruksjonen må forbedres.

Anbefaler nærmere undersøkelser når det er etablert sikker adkomst til tak.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører - ytterdør

Bygningen har malte hovedytterdører med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker på dørblad og dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har terrassedører i tre med 2 lags glass (2016). Katteluke i en terrassedør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Katteluke



Litt tungt håndtak

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved stue: oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre. Fundamentert på ringmur/betongfundamenter.
Terrasse ved inngang: Takoverbygg, oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

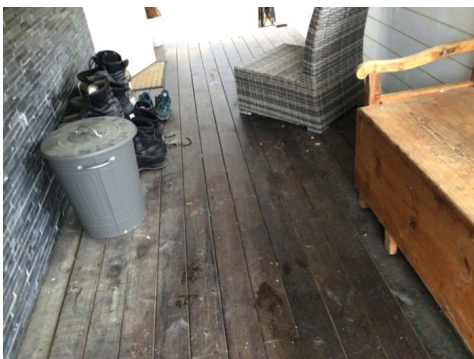
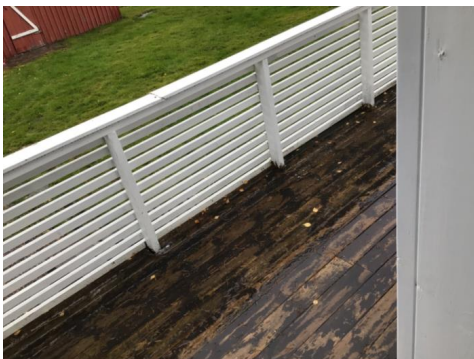
Noe bruksslitasje på maling på rekkverk.
Noe bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Lokal utbedring/vedlikehold overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp til inngangsparti fra terreng. Fundamentert på trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Garasjeport i tre. Ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater renovert i 2017-2018 opplyst av eier. Eier opplyser at noen overflater, vegger og lister skal males før salg i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

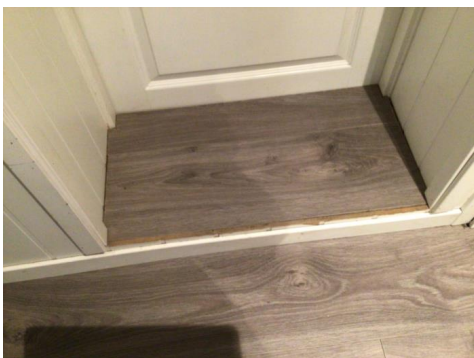
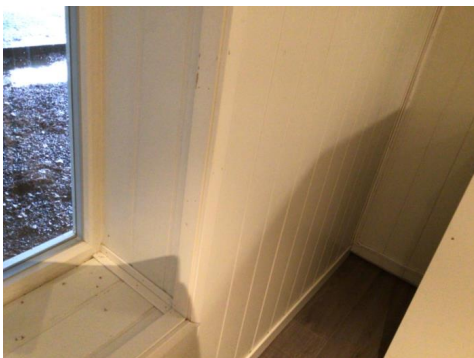
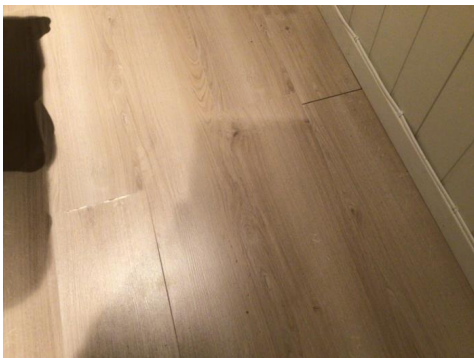
Tilstandsrapport

Noe glippe/svelling mellom gulvbord stedvis i kjeller og 1. etg. Noen bruksmerker stedvis. Mangler stedvis listverk. Fuktskjolde i himlingsplate ved pipe i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue 1. etasje: 2,5 cm avvik på stue på tvers.

Noe knirk i gulv.

Det er høydeforskjeller i gulv i kjeller.



Nivåforskjell i stue

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy forekomst".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelle tiltak mot radon.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue.

Murt og pusset pipe. Pipe har utvendig beslag i metall.

Feieluke plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Brannsikker plate er for liten under ildsted.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

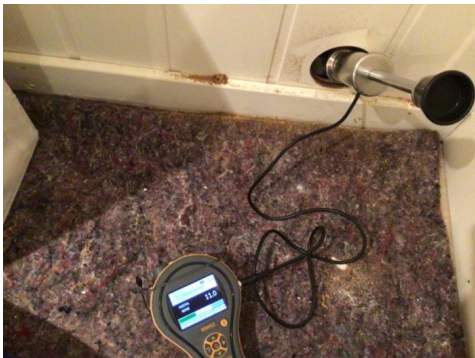
- Andre tiltak:

Etablere større ubrennbar plate under ildsted.



TG 1 Rom Under Terreng

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke installert håndløper.
Noen bruksmerker trinn, sprekker i trinn. Skrå trinn stedvis.
Høydeavvik nederste trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring/overflatebehandling.
Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, enkelte dører med glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplater er lagt helt ned i gulvet.
Noe misfarging på baderomsplater.
Fuktutslag ved fuktsøk mot veggplate i dusjsonen. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

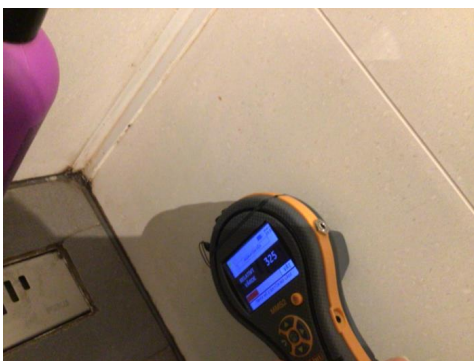
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Våtromsplater er ikke montert fagmessig og anbefales utskiftning.
Kostnad kan overskride kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulvet er flislagt. Panelovn. Fall mot sluk er målt til 1,2 cm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk gulvflis.

Svakt forhøyet fuktutslag ved fuktsøk gulv. Baderom hadde vært i bruk før befaring.

Konsekvens/tiltak

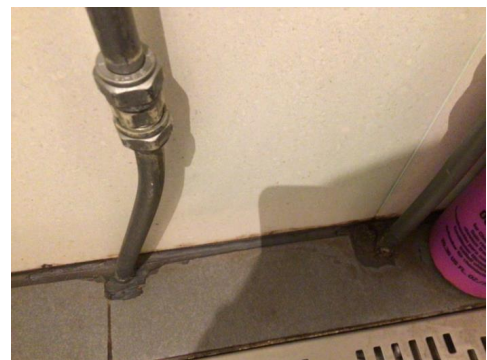
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Lokal utbedring.

Anbefaler nærmere undersøkelser.



Misfarging fug sprekk flis



Rørgjennomføring gulv

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

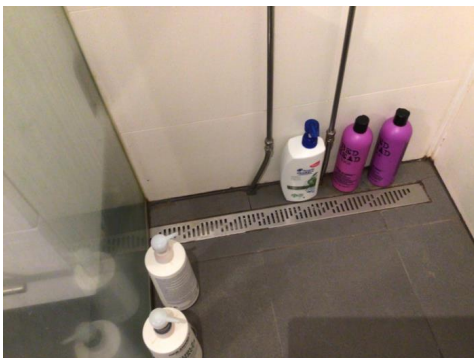
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, så membran kan ikke undersøkes og er ikke synlig. Eier opplyser at forrige eier hadde opplyst å utføre baderommet med membran. Det er lite dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, skuffer, speil. Dusjnise med glassvegg. wc.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen flekker å glassvegg.
Noen bruksmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

valgfritt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Men det er observert andre avvik i våtsonen: fuktutslag ved fuktsøk.

Vurdering av avvik:

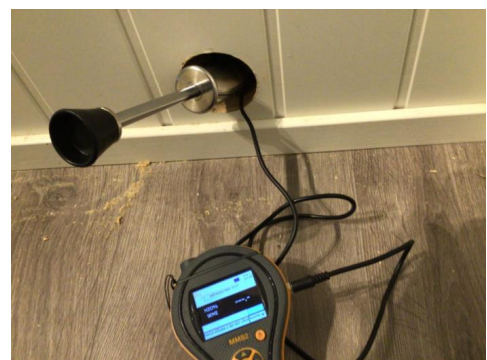
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

kostnadsestimert under vegger og beskrevet under overflater vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



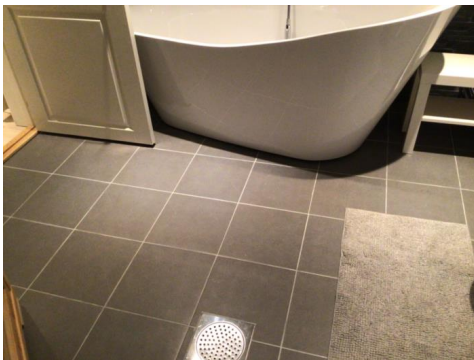
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall mot sluk er målt til 1,2 cm fra dør til sluk.
Fuktutslag ved fuktsøk på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at eier fremlegger dokumentasjon på utførelsen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Badekar. Badstue. WC. Servant med skuffer.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

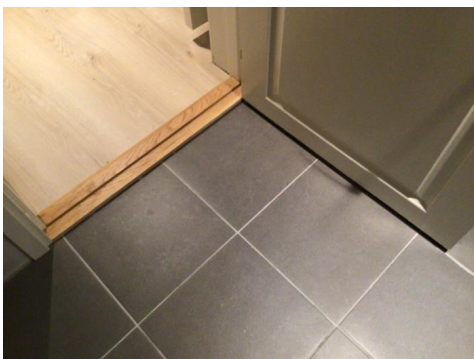
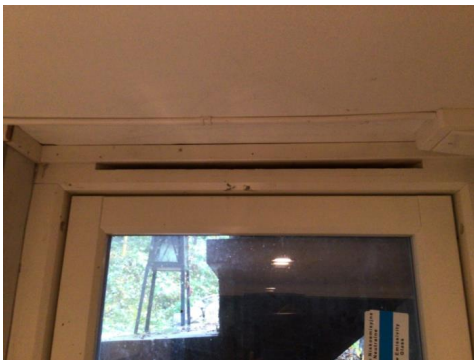
Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM TILHØRER HOVEDDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.

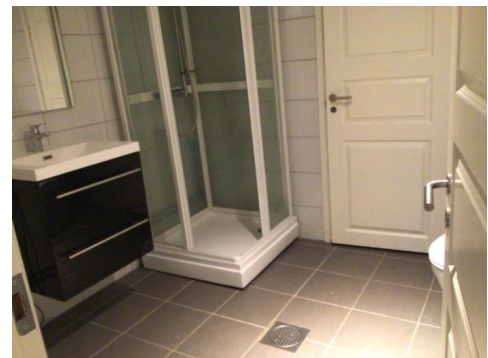


UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

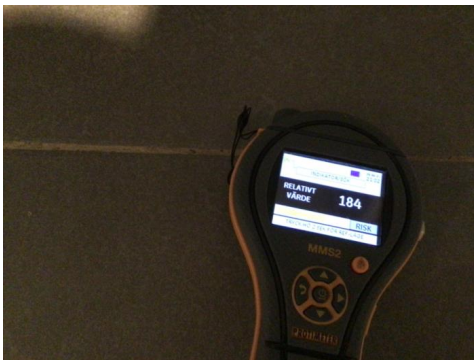
Fall mot sluk er målt til 0,9 cm fra dør til sluk.
Svakt forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på gulv.
Spalte mellom gulv og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dusjkabinett er allerede installert. Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

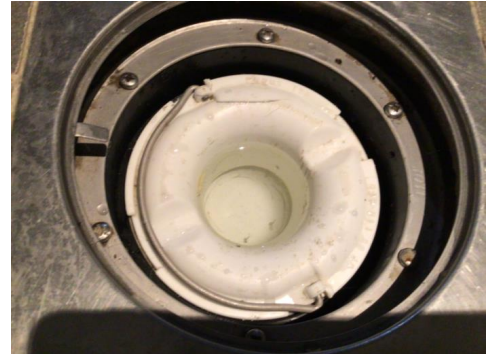
Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig under klemmering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

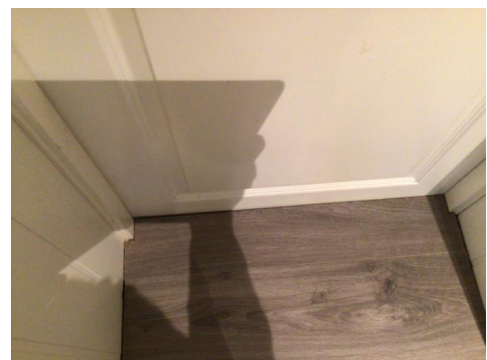
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Oppvaskkum. Mekanisk avtrekksvifte. Fuktsøk gulv ok. Det anbefales installering av komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales installering av komfyrvakt.
Skruer hull på en front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



Skuer går gjennom fronter



UNDERETASJE > KJØKKEN /STUE

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp, micro og stekeovn. Noen mindre bruksmerker vurderes som normal slitasjegrad. Det anbefales installering av komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og brønnpumpe i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder eldre vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Gjelder eldre avløpsrør.

Gjelder eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Varierende alder på avtrekk.

Årstall: 1963 Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Ny vannpumpe.

Utekran. Eier opplyser at den fungerer som den skal. Kan ikke vurdere levetid da alder er ukjent, vurderes utifra at den fungerer i dag.



Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

2 stk vv-beredere plassert i teknisk rom i leilighet:
Varmtvannstank på hhv 116 l, 2002, og ca 100l, 2017.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sluk er ikke ferdig installert i rommet.
VV-bereder fra 2002 er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablere/ferdigstille sluk i rommet.



! TG 1 Andre installasjoner - varmepumpe

Varmepumpe i kjellerleilighet. Ukjent alder. Eier opplyser at den fungerer som den skal.

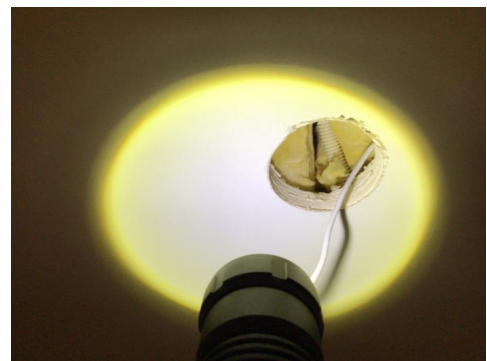


! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue 2017.

Downlights i eneklte rom. Det ble påvist at det ikke er etablert ubrennbar kasse over downlights, men eier har undersøkt dette og opplyser at downlights installert er forskriftsmessig montert iht produktangivelsen, iht elektriker.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er her vurdert utifra at det ikke er noen synlige defekte kabler, brytere eller stikkontakter ved befarings, og at antallet kurser samsvarer med innholdfortegnelsen i sikringsskap. Takstmann er ikke elfagmann og har derfor begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor være avvik på elektrisk anlegg takstmann ikke kan avdekke.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1.etasje og i kjeller.

Alt elanlegg er nytt i 2018, opplyst av eier.

Noe skjult og noe åpnet elanlegg.

Eier gir tilleggsopplysning pr 21.11.23:Vifte på badet rom oppe er satt inn av elektriker som ikke er tilknyttet firma. Han opplyser at han vil legge denne informasjonen inn i nytt egenerklæringsskjema som eiendomsmeidler skal vedlegge prospektet.

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 oppdatert? (årstall) **2019**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Innholdsfortegnelsen stemmer i sikringsskap kjeller, opplyst av eier. Han har den på mail. Ok i 1. etasje.

Det elektriske anlegg ble totalutskiftet, opplyst av eier, i 2018.

Det er alltid anbefalt med en elkontroll hvert 5. år så dette anbefales utført, på generelt grunnlag.

Det er opplyst at det er samsvarerklæringer på alle elarbeider.



1. etasje



Downlights

Tilstandsrapport



Kjeller mangler kursfortegnelse

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.

Det er brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere montert i underetasje, 1. etasje og kjeller

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Eier opplyser at nordvesthjørne ble drenert i 2021. Øvrig drenering er det ukjent om foreligger og det er evt ukjent alder. Yttervegger i kjeller er utforet. Det ble foretatt hulltaking med fuktsøk mot bunnsvill i soverom kjeller uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulfv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktutslag ved fuktsøk mot gulfv i teknisk rom. Vertikal sprekk på betngvegg. Eier opplyser at den har vært slik siden 80-tallet. Grønske på mur. Avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette skyldes kapillært opslug pga manglende fuktsperre i gulfv ved byggeår.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot gårds plass. Bed i overkant. Utvendig støttemur i betong ved terrasse i støpt 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.

Etablere gjerde/sikring.

Kostnad kan overskride kostnadsestimat, det avhenger av valgt løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Bolig med sokkel.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sokkelbolig, ligger i skrånende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat vannforsyning

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Septikk tanker er fra 2021. Spredegrøfter.

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 Andre tomtforhold

Overvannskum på tomten, er ført til grøft, opplyst av eier. Eier opplyser at vannet renner unna som det skal.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1963

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca alder

Beskrivelse

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Taktekking i metallplater. Ytterdører i tre. Stående kledning..
Takkjelker i trekonstruksjoner. Jord og tregulv. Takrenner i metall.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

210 m²/168 m²

Enebolig: 2 Kjøkken, Gang, Entré, 2 Bad, 5 Soverom, Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, Kott, Garasje, Kryperom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 300 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solørvegen 901 ,2415 HERADSBYGD 158 m ² 1939 3 sov		5 000 000	0	0	0	31 646
2 Furuknappen 218 ,2415 HERADSBYGD 119 m ² 2001 3 sov	17-01-2019	2 750 000	2 600 000	0	2 600 000	21 849
3 Melåsmovegen 5 ,2415 HERADSBYGD 142 m ² 1985 2 sov	06-05-2021	2 690 000	2 650 000	0	2 650 000	18 662
4 Lussberget 20 ,2415 HERADSBYGD 160 m ² 1963 4 sov	29-04-2020	2 840 000	2 800 000	0	2 800 000	17 500
5 Solørvegen 918 ,2415 HERADSBYGD 209 m ² 1947 6 sov	14-07-2022	3 350 000	3 275 000	0	3 275 000	15 670

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

Normale gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader bolig per år.	Kr.	25 000
Variable kostnader som kommunale avgifter, strøm m.v.er ikke opplyst, da disse varierer utifra bruk.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	-60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 690 000

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	103	103	0	Kjøkken /stue, Gang , Entré , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	
Underetasje	107	65	42	Bad/vaskerom tilhører hoveddel , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken /stue, Bad leilighet	Teknisk rom , Kott , Garasje
Sum	210	168	42		

Kommentar

Loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde.
Carport på 50 m² under terrasse er ikke medtatt i boligens arealoppsett.
Takhøyde kjeller: 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er ombygget. Leilighet i underetasje har ikke fått ferdigattest ved befaring.
Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt over moderniseringer og ombygging.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vanskelig rømning fra rom tilhørende hovedenhet i kjeller: Rømning under terrasse, liten åpning ut.
Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstillt kravet til dagslysflate.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	23	0	23		Bod 1, Bod 2, Bod 3
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2023	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Hans Jacob Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	39	88		0	1684 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Lussberget 20

Hjemmelshaver

Hans Jacob F.Skaar
Siri Karine Borge Thøgersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i et område med spredt småhusbebyggelse og LNF i Heradsbygd. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder. Elverum er nærmeste by med kommunens sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til tomtegrense fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:3420_KPL 2011-2022
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:0427_KPL 2011-2022
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
IKRAFTTREDELSESDATO:
22.06.2011

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, belegningsstein, grus og beplantning.
Uthus med boder.
Biloppstillingsplasser på gårdsplass.
Biloppstillingsplass under terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger om diverse heftelser og grunndata i grunnboken pr 31.10.23. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å undersøke grunnbok for evt heftelser, servitutter, avtaler og bestemmelser m.m ved hjemmelsovergang.
Grunnboksutskrift ligger vedlagt i rapporten.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 019 900	2023	Opplyst av eier.
Formuesverdi	År	Kommentar
377 690	2022	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				12 972
Kommentar	Opplyst av eier			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	31.10.2023		Gjennomgått	0	Ja
Statens Kartverk	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.10.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	04.10.2023		Gjennomgått	0	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/OU1193>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/496852-1/200 09.05.2022 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 450 000 SKAAR HANS JACOB FAYE F.NR: 211195 THØGERSEN SIRI KARINE B F.NR: 171197	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1977/5808-1/15 02.09.1977	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3420 GNR:39 BNR:96
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

2013/894249-1/200 18.10.2013	JORDSKIFTE Grensegangsak 0400-2012-0012 Opsahl søndre GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2022/707464-1/200 29.06.2022 10.55	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 200 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA ORG.NR: 937 895 321 PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 915 174 388 ELEKTRONISK INNSENDT
----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

GRUNNDATA

1962/2207-1/15 06.08.1962	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3420 GNR:39 BNR:54
-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

1977/5421-1/15 22.08.1977	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3420 GNR:39 BNR:96
-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

1983/1444-1/15 09.03.1983	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0427 GNR:39 BNR:100
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

2017/133253-1/200 13.02.2017	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3420 GNR:39 BNR:112
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

2020/396179-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0427 GNR:39 BNR:88
----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
39	88	0	0	0	0
Adresse	Lussberget 20		Byggeår	1963	
			Når kjøpte du boligen	2020	
Postnr.	2415 Heradsbygd		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Storebrand

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Skaar	Fornavn	Hans Jacob Faye
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	fayes@live.no
	<input type="text"/>	Tel. priv.	94189958
Postnr.	Sted <input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>

SELGER 2

Etternavn	Thøgersen	Fornavn	Siri Karine Borge
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	siri.thogersen@yahoo.no
	<input type="text"/>	Tel. priv.	41343680
Postnr.	Sted <input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i en flis på bad oppe. Noe varierende fall på bad nede. Ellers ingen feil

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørarbeid er utført av Elverum Rørservice
EI arbeid er utført av Elverum Elektro og Elmontasje Elverum
Flislegging og oppbygning er utført av forrige eier.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

Sluk fornyet av Elverum Rørservice.
membran: på alle bad Mira 4400 multicoat smøremembran, utført av forrige eier.

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Septiktanker tettet seg i 2021. Hele septikanlegget er lagt nytt i 2021. Se neste punkt.

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Hele septikanlegget er lagt nytt i 2021 og ble da dimensjonert opp til 2 boenheter pga utleiedel. Slamavskiller, rør, spredegrøfter og luftehatt på tak. Luftehatt utført av Elverum blikkenslagerverksted. Ferdigattest og brukstillatelse fra kommune er utgitt og anlegget har vært i drift uten problemer siden 2021. Det ble i forbindelse med utbedring også gjennomført rørspyling av hele avløpet. Vann: Ny vannpumpe i teknisk rom, bunnventil i brønn oppgradert i 2022.

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vann og avløp.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært lekkasje i tak 2021.

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tak: Lekkasje i tak i 2021 under snøsmelting/store regnmengder. Taket over påbygg ble da tatt opp og det ble lagt nytt undertak og sløyfer. Dette ble også gjort over halvtak(inngangsparti utendørs). Taket har vært uten feil eller problemer siden da. Takrenner: Takrenner ført i rør under bakken for å unngå løse slanger over bakken. Det ble også satt ned overvannskum i hage for å føre overvann ut i skråning.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ingen feil eller anmerkninger under årets kontroll fra brannvesen.

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekk i mur ved garasje. Har vært slik siden 80 tallet ifølge tidligere eiere.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Påbygg kledd med ny kledning høsten 2023.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktinnsig i kjellerrom nord-østre hjørne.

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Fuktinnsig i kjellerrom, nord-østre hjørne grunnet tak. Taket ble tettet med nytt undertak(2021), grunnmur drenert (2021)Drensrør ført til utvendig kum som leder til skråning. nytt gulv og vegg innvendig lagt i rom som ble påvirket (2022/23), ventet 1 år for å se etter nye tegn til fukt).
Helt tørt siden da.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Service utført 2023 på begge varmepumper av Eltex Elverum. Ingen feil eller bemerkninger.
Hele el-anlegget i huset er nytt fra 2019! Finnes ikke en gammel ledning i huset.
Elverum elektro utførte arbeidet i kjeller/sokkel. Elmontasje Elverum utførte i overetasje/hoveddel

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ved ferdigstillelse

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? 135bq/m3 short term - 69bq/m3 long term

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Hele kjelleretasjen er innredet

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler dokumentasjon på bad fra forrige eier.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Sokkelleilighet er det forrige eier som har utført. Rommene kan brukes uten problem men det mangler nok dokumentasjon på bad til at ferdigattesten kan utsendes.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Mangler ferdigattest på sokkelleilighet.

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Er montert i carport under terasse

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Det er gravd ned trekkerør for kabler i bakken som leder til bak støttemur og inn i bod, dette for å kunne montere lys i mur og evt strømsøyle til motorvarmer osv, og for å få lys i boden. Dette er ikke koblet opp men kan enkelt gjøres av ny eier dersom ønskelig.

Sted / dato

Elverum 04.10.2023

Sign. selger 1

Hans J. Steen

Sign. selger 2