



aktiv.

P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A, 2407 ELVERUM

**Eiendom tilrettelagt for gode
leieinntekter! Enebolig tilbygget
med hybler i 1998 og leilighet
med inntilbygget garasje.**



Eiendomsmegler / Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 162 890,-
Total ink omk.: Kr 5 912 890,-
Selger: Bjølseth Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 396/458 kvm
Tomtstr.: ca. 1 513m²
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 9
Gnr. 29, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1211240327

Velkommen til Hanstad og P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A!

En spennende eiendom tilrettelagt for gode leieinntekter. Enebolig fra 1940 med diverse oppgraderinger på 1980/90-tallet og tilbygget med hybler i 1998. Det må utføres vedlikehold og utskiftninger av eldre komponenter. Eldre laftet bolig fra 1980/90-tallet med inntilbygget garasje, ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/14. Eiendommen har flere muligheter for utleie, men det gjøres oppmerksom på at det kun er én godkjent bruksenhet.

Det er fradelt tomt med vann og avløp inn.

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Hanstad. Herfra er det kort vei til Glomma med flotte turområder i Hanstadvika og ca. 1,6 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter. Det er to barnehager i nærheten, ca. 1,2 km til Hanstad barneskole, samt nærhet til Høyskolen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæringsskjema	94
Nabolagsprofil	99
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 396 m²

BRA - e: 30 m²

BRA - b: 32 m²

BRA totalt: 458 m²

TBA: 46 m²

Enebolig med hybeldel/Kjeller

BRA-i: 61 m²

Beskrivelse: Trapperom/gang, kjellerrom, vaskerom, fyrrom, kjellerrom 2 og kjellerrom 3.

BRA-i: 70 m²

Beskrivelse: Kjeller under hybeldel: Kjøkken/kjellerstue, soverom, lagerrom, soverom 2 og bad/vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 180 m²

Beskrivelse: Entré, stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, kott, bad 2, badstue, soverom, vindfang, toalettrom 2, gang 2, soverom 2, garderobe/gang, soverom 3, bad 3 og soverom 4.

BRA-b: 32 m²

Beskrivelse: Innglasset sommerstue.

TBA: 43 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

Beskrivelse: Gang, soverom, soverom 2 og sovealkove.

BRA-i: 10 m²

Beskrivelse: Del med hybel: Soverom.

TBA: 3 m²

Leilighet/inntilbygget garasje

1. etasje

BRA-i: 30 m²

Beskrivelse: Entré/stue/kjøkken og bad/vaskerom.

BRA-e: 30 m²

Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

Enebolig med hybel:

2. etasje (del med hybel):

ALH (ikke måleverdig areal): 7 m².

GUA (gulvareal): 17 m²;

Leilighet med inntilbygget garasje:

Hems:

ALH (ikke måleverdig areal): 15 m².

GUA (gulvareal): 15 m²;

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Enebolig med hybel

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2. etasje (hybel).

Ett soverom i kjeller (hybel) og ett soverom i 1. etasje (hybel) er ikke besiktiget, inndører var låst ved befaring.

Leilighet med inntilbygget garasje:

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Hems/inndet loft har ikke måleverdig areal.

Rominndeling, Hems Ca. areal: 15 m².

Inntilbygget bod er ikke besiktiget. Låst ved befaring. Arealet er ikke medtatt. ALH er ikke oppmålt på loft over garasjerom på grunn av lagretgoods.

Overbyggetakkonstruksjon på to sider av garasje uten måleverdig areal.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på totalt ca. 1 513m². Ganske flat tomt. Gruset innkjøring og parkering. Belagt med belegningsstein ved garasje.

Gnr. 29, bnr. 9 har et beregnet areal på ca. 917m².

Gnr. 29, bnr. 64 har et beregnet areal på ca. 596m².

Opplyst fra selger at det er en fradelt tomt med, som det kan bygges enebolig på. Det er tilrettelagt for tilkobling til vann og avløp inn i denne tomten, samt oppkobling til strøm.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Hanstad. Herfra er det kort vei til Glomma med flotte turområder i Hanstadvika, samt rundt campingen og ved museene. En populær tur er 'Museumsrunden' fra Skogmuseet, over til Prestøya og videre over hengebrua til Glomdalsmuseet. Derfra kan du gå langs Glomma og over Gamlebrua til Leiret. På museene arrangeres det også en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året.

Det er ca. 1,6 km til Elverum sentrum hvor man finner alt av servicetilbud med butikker, kjøpesenter, cafeer, restauranter, kino, bibliotek, sykehus, idrettshaller m.m. Det er to barnehager i nærheten og ca. 1,2 km til Hanstad barneskole. Her er det også Kiwi og Rema1000 med post i butikk. Fra eiendommen er det kort veg til friområder i Svartholet hvor man har flotte tur- og sykkelstier på sommerstid, samt oppkjørte skiløyper på vinterstid. Busstopbindelse til sentrum ligger ved Skogmuseet, ca. 300 meter.

Bygningsakkyndig

Sorlie Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med hybeldel - Byggeår: 1940.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Del med krypkjeller. Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Takvann fort til terreng. Tilbygget del: Fuksikring med grunnmursplast. Drenering og fuksikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Påvist del med grunnmursplast over terreng. Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Eldre del: Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur. Del med blindkjeller i eldre del: Krypkjeller med støpt ringmur. Antatt av sparesteinsbetong. Fundamentert på støpt piler. Tilbygget del: Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker. Innvendig påføret og

kledd.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur. Nedgravd oljetank på tomten. Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekkning antatt fra 1998. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Antatt ny taktekkning på eldste del samtidig med etablering av taktekkning på tilbygget. Det er utført reparasjon av taktekkning i overgang eldre del/innngasset veranda. Tidligere vannlekkasje. Beslått luftehett for avtrekkskanaler. Takrenner og nedløp i kobber. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Piper med fotbeslag og toppplate.

Eldre del: Enkelte yttervegger av laftet tømmer. Innvendig og utvendig utforet og isolert med mineralull. Del med kjøkken: Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Hentet ifra tidligere takst. Kledningen er sist overflatebehandlet i ca 2013.

Eldre del: Takkonstruksjon over stue i 1. etasje: Saltakkonstruksjon. Tretakkonstruksjoner. Himling antatt isolert med mineralull eller flis. Lufthing i gavvegg. Takkonstruksjon over 2. etasje i eldre del: Tretakkonstruksjon. Ikke montert loftsluke, loft ikke besiktiget. Tilbygget del: Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med mineralull. Takkonstruksjon er besiktiget fra åpning til raftekott i 2. etasje (eldre del). Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring. Overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti. Understøttet med tresøyler. Overbygget takkonstruksjon over inngasset veranda. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplater av plast. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Observert isolerglass fra 2007, 2020, 2022 og 2023. Vindu av glassbyggerstein. Koblet glassrammer 1+1 glass i kjeller. Eldre del: 1. etasje. Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås. Tofloyet terrassedør med blyglass. Adkomst til inngasset veranda. 2. etasje: Terrassedør med 2 lags isolerglass 1986. Adkomst til balkong. Tilbygget del: Malt ytterdør. Malt panelt ytterdør.

Inngasset veranda: Støpt plate. Gulvflater med steinheller. Skyvbare glassfelt. Overflater med malt panel og steinmur. Himling med malt panel. Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplast. Vindu med blyglass. Lys og strøm. Adkomst ifra 2. etasje til åpen balkong. Antatt bygget på 1990 tallet. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Forankret med stolper i yttervegg. Utført med impregnet gulv og beiset malt rekkverk. Areal på ca. 3 m². Adkomst til terrasse ifra inngasset veranda. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord, rekkverk og levegg. Terrasseplattning. Terrasse ved inngang til inngasset veranda. Gulvflater med

steinheller. Utført med rekkverk av treverk og stabletsteinmur. Murt peis av naturstein.
Eldre del: Støpt trapp ved inngang belagt med skiferstein. Tilbygget del: Strekkmetall
trapp ved inngang. Malt rekkverk av treverk. Strekkmetall trapp ved inngang.

Leilighet med inntilbygget garasje.

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. På denne type boliger er det normalt
at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og støpt ringmur. Antatt isolert
under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med pappshingel og torv. Ny taktekking ble lagt i ca.1995. Taket er
besiktiget fra bakkeplan. Beslått luftehett for avtrekkskanaler. Lakkerte ståltakrenner
og nedløp. Yttervegger av laftet tømmer. Utvendig og innvendig påføret. Antatt
tilleggsisolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Hentet ifra
tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2014.

Saltakkonstruksjon. Åstak. Himling antatt isolert med mineralull. Lukket og kledd
takkonstruksjon. Vinduer med 2 lags isolerglass. Trevindu med koblet glass i 2. etasje.
Malt ytterdør med glassfelt. Terrasse ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med
terrassebord, rekkverk og levegg. Areal på ca. 20 m2 ved inngang.

Inntilbygget garasje:

Yttervegger av laftet tømmer. Gavvegg kledd med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv og takpapp. Montert to vippeporter.
Inntilbygget overbygget takkonstruksjon. Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Inntilbygget overbygget takkonstruksjon. Gulv
belagt med belegningsstein. Oppført i bindingsverk, uisolert. Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak. Bodrom er ikke besiktiget. Dør var låst ved befaring. Ikke oppmålt.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sorlie Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader
-TG).

For eneboligen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon over 2. etasje i eldre del. Observert
svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av manglende lufting i skråtak.
Mineralull ligger helt ut til raftet, dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting. Det er
påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner. Lagretgods og eiers annen disponering
gjorde at større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

* Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i
forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. § 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17).

Utforming av rekkverk Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Målt rekkverkshøyde: Ca. 90 cm. Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4: Mosegroing på stablet steinmur.

* Utvendig > Utvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Utvendig trapp er dårlig festet.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2. etasje.

* Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

* Innvendig > Pipe og ildsted - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner. Det vil alltid være noe fuktighet i konstruksjoner under terreng på denne type hus fra 1940 tallet. Påvist fuktopptrekk ved overgang gulv og vegger. Observert avskaling i puss/ malingsavflassing i kjellertveregg. Steder med saltutslag på kjellertvervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av mureverket eller betongen.

* Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Tett sokkel rundt dusjone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

* Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 3 > Sanitertutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systeme.

* Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Eldre del: Elskap med automatsikringer,

montert på vegg i kjeller. Montert strømmåler. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2: Tilbygget del: Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang. Montert strømmåler. Kursene er merket. Åpent og skjult ledningsnett.

* Tomteforhold > Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfångere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svertesopp på utvendig panel. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktøprekk og forvitring.

* Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbånd og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mangler vrider til ytterdør til innglasset veranda.

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3: Påvist råteskader/brennmerker i terrasseplattning.

* Innvendig > Overflater: Hakk i gulv på soverom i kjeller (hybeldel). Sprekk og bom i flere fliser i vindfang (hybeldel). Glipper i laminatgulv på soverom i 2. etasje (hybeldel).

* Innvendig > Radon: 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 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

* Innvendig > Krypikjeller: Det er manglende fuktspærre på bakken.

* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist skader i flere innerdører. Knusk vinduglass i innerdør i stue. Ødelagt vider til ett soverom i hybeldel.

* Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Innerdør i våtsonen, dusjører hindrer direkte vannsprut. Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Påvist sprekk i flis. Mangler del med flis ved ventilasjonsrør.

* Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist andre avvik: Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt. Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksone vil ikke renne fritt til sluk. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid. Del med manglende fugemasse.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist sprekk i servant.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater. Innerdør i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett. Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling: Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

* Våtrom > 1. etasje > Bad 3 > Overflater Gulv: Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

* Kjøkken > Kjeller under hybeldel > Kjøkken/kjellerstue > Overflater og innredning: Det er påvist flere hakk i benkeplate. Det er påvist midre skade i skapdør.

* Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

* Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekk i flis.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Ufagmessig montert vannrør i kjeller. Kondens på vannrør.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

* Tomteforhold > Drenering - 3: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

* Tomteforhold > Grunnmur og fundament: Det er registrert skråss som er symptom på setninger. Det er registrert løs puss på muroverflater.

* Tomteforhold > Terrenghold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- * Våtrom > Kjøller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist sprekk i klosett.
- * Våtrom > Kjøller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk ikke besiktiget. Sluk og avløp under dusjkabinett ikke tilgjengelig ved befarng.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke etablert sluk.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad 3 > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.
- * Kjøkken > Kjøller under hybeldel > Kjøkken/kjellerstue > Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk.
- * Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- * Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Eldre brannslukningsapparat. Mangler røykvarslere.

For leilighet med inntilbygget garasje er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist fuktskjolder i undertak.
- * Innvendig > Overflater: Fuktsvelling i laminatskjøter.
- * Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- * Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elskap med automatsikringer. Kursene er merket. Skjult ledningsnett.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan krevet tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- * Utvendig > Veggkonstruksjon: Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring. Del med manglende overflatebehandling.
- * Utvendig > Dører: Mangler sylinderskilt til ytterdør.
- * Innvendig > Radon: 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 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.
- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Knirk i trapp. Mangler rekkverk til trapp.
- * Innvendig > Innvendige dører: Innerdør til bad har behov for justering.

* Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Kjøkken > 1. etasje > Entré/stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

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

* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Mangler del med takrenner og nedløp.

* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 40 mm på soverom i 2. etasje.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammen drag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja, kun av ufaaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett på badet i 1. etg. enebolig.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært vannlekkasje i taket på vinterstue. Denne er tettet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært mus på eiendommen. Dette ble det gjort tiltak mot i 2021.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet til fast kobling på varmtvannsbereider.

Arbeid utført av: Eltera.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elisikkerhet øst hadde kontroll i 2021.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet 5 vinduer i 1. etg enebolig.

Arbeid utført av: Steen Eiendom Entreprenør as.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enebolig og 6 hybler i enebolig. Leilighet i forbindelse med garasje.

17.1. Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enebolig og hybler er godkjent. Leilighet bak garasjen er ikke godkjent.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Eiendommen har en fradelt tomt. Hvis denne skal bygges ut, må garasje og tilhørende leilighet rives. I forbindelse med bygging på eiendommen, så skal innkjøring flyttes.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leilighet bak garasjen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er ikke søkt om bygging av leilighet bak garasjen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport.

Tilleggskommentar:

Boligen har vært utleid hele tiden i mitt eie. Jeg har kun vært i boligen og utført reparasjoner og foretatt arbeid. Kjenner ikke eiendommen veldig godt. Varmepumpe montert i 2022.

Innhold

Eiendommen "Glåmstua" er bebygd med en enebolig fra 1940 tilbygget med hybler i 1998, samt en leilighet med inntilbygget garasje oppført på 1980/90-tallet (ikke byggesøkt og godkjent av kommunen).

Enebolig med hybeldel inneholder:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, kott, bad 2, badstue, soverom, vindfang, toalettrom 2, gang 2, soverom 2, garderobe/gang, soverom 2, bad 3 og soverom 4.

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2 og sovealkove.

2. etasje (del med hybel): Soverom.

Kjeller: Trapperom/gang, kjellerrom, vaskerom, fyrrom, kjellerrom 2 og kjellerrom 3.

Kjeller under hybeldel: Kjøkken/kjellerstue, soverom, lagerrom, soverom 2 og bad/vaskerom.

Leilighet med inntilbygget garasje inneholder:

1. etasje: Entré/stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Hems: Hemsrom uten målverdig areal.

Standard

Enebolig med hybeldel - Byggeår: 1940.

Boligen er oppført i ca.1956. Tilbygget mot nord med hybler i 1998. Bolig med varierende alder og brukssituasjon på gulvflater, overflater og installasjoner. Div. oppgraderinger er utført på 1980 og 1990 tallet. IKEA kjøkkeninnredning fra ca.2013. Det må utføres vedlikehold og utskiftninger av eldre komponenter. Enkelte av komponentene er opp mot normal levetid, begrenset normal restlevetid.

Leilighet med inntilbygget garasje.

Oppført på 1980/1990 tallet. Ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/2014.

Ca byggeår. Vedlikehold er greit ivare tatt.

Innbo og løsøre

Sentralstøvsuger.

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 01.07.2020, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2040.

Feiing ble utført siste gang den 26.09.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 26.02.2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Nedgravd oljetank på tomten. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

Energj

Oppvarming

Enebolig med hybeldel:

Eldre del: Boligen varmes opp med vedfyring og luft-luft varmpumpe. Enkelte panelovner. Varmekabler på bad.

Tilbygget del: Varmes opp med elvarme. Varmekabler på bad i 1. etasje. Stråleovn på WC.

Leilighet med inntilbygget garasje:

Varme i gulv i stue og badromsgulv.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 57 545,77; for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Fastledd bolig vann: Kr. 627,50,-

* Stipulert forbruk vann (grunnlag: 446,4 kubikk): Kr. 9 112,14,-

* Fastledd bolig kloakk: Kr. 728,75,-

* Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 446,4 kubikk): Kr. 10 802,88,-

* Feie- og tilsynsgebyr (2 gebyrer): Kr. 1 072,-

* Grunngjebyr renovasjon: Kr. 2 005,-

* Restbeh. 660L tømming hver 14. dag: Kr. 21 518,-

* Restbeh. 360L tømming hver 14. dag: Kr. 11 680,-

* Papirbeholder 360L (2 beholdere): Kr. 0,-

* Glass/metallemballasje 140L: Kr. 0,-

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på

eiendommen (årsak er uvisst). Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeeregistrert per 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P+rom). For ytterligere informasjon oppfordres interessenter til å ta kontakt med Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 9 i Elverum kommune.

Gårdsnummer 29, bruksnummer 64 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig i 1997. Det er i denne anmerket mangler i forhold til:

1. Div. listning.
2. Innkassing av rør i felles kjellerstue.
3. Rekkverk mot trapp.

Det er ukjent hvorvidt disse manglene er rettet/ferdigstilt.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret, øvrige tiltak eller bygg på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette

betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdiggattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger kun byggetegninger ifbm. tilbygg av hybelddel til eneboligen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inn tatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

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

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene. Montert varmekabel på vannledning til leilighet med garasje.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Hanstad, vest for rv. 2" fra 2021.

Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse (889m²) og annen veggrunn (28m²).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elverum byområde fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul hensynsone for støy.

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av kommuneplanens arealdel 2023-2035, id: 2023001.

Adgang til utleie

Nåværende eier har per salgsoppgavedato kr. 40.000,- pr. mnd. i leieinntekter på eiendommen. Eiendommen er pt. ikke fullt utleidd, så det er potensiale for ytterligere inntekter.

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge

formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000))

162 890,- (Omkostninger totalt)

5 912 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppgøret. I

tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-),
visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 12.900,-) samt innhenting av
opplysninger (kr. 5.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på
provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller
hvis oppdraget sies opp.



Velkommen til Hanstad og P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A!



En spennende eiendom tilrettelagt for gode leieinntekter.



Enebolig fra 1940 med diverse oppgraderinger på 1980/90-tallet og tilbygget med hybler i 1998.



Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.



Lys og romslig stue med luft-til-luft varmepumpe og peis.



Stuen har tregulv og lysmalt panel på veggene.



Det er både åpen peis og peisinnsetts ved spisestuen.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med spisestuen. Peisinnsettsen er dekorert med naturstein.



Kjøkkeninnredning fra ca. 2013 med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og fliser i benkeryggen.



Soverom 1.



Lyst baderom 1 med fliser på gulv og vegger. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning over.



Soverom 2.



Soverom 2 med oppbevaringsplass i plassbygde skap.



Soverom 3 med stor plassbygget skyvedørsgarderobe.



Fra soverom 3 er det utgang til en liten overbygget balkong på ca. 3m².



Soverom 4.



Eiendommen har flere muligheter for utleie, men det gjøres oppmerksom på at det kun er én godkjent bruksenhet.



Enebolig fra 1940 tilbygget med hybler i 1998.



Stue med synlige rundbjelker i himlingen.



Kjøkken i delvis åpen løsning med stuen.



Kjøkkeninnredning med lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum.



Soverom 5 er av god størrelse og har utgangsdør.



Baderom 2 med flislagt gulv og våtromsplater på veggene.



Baderommet er utstyrt med servantskap, speil med belysning over, dusjnise med glassdører og toalett.



Soverom 6.



Soverom 6 har en nisje med seng.



Toalettrom med vegghengt servant og gulvstående toalett.



Soverom 7 med enstavs laminat på gulv og overflater med malt panel.



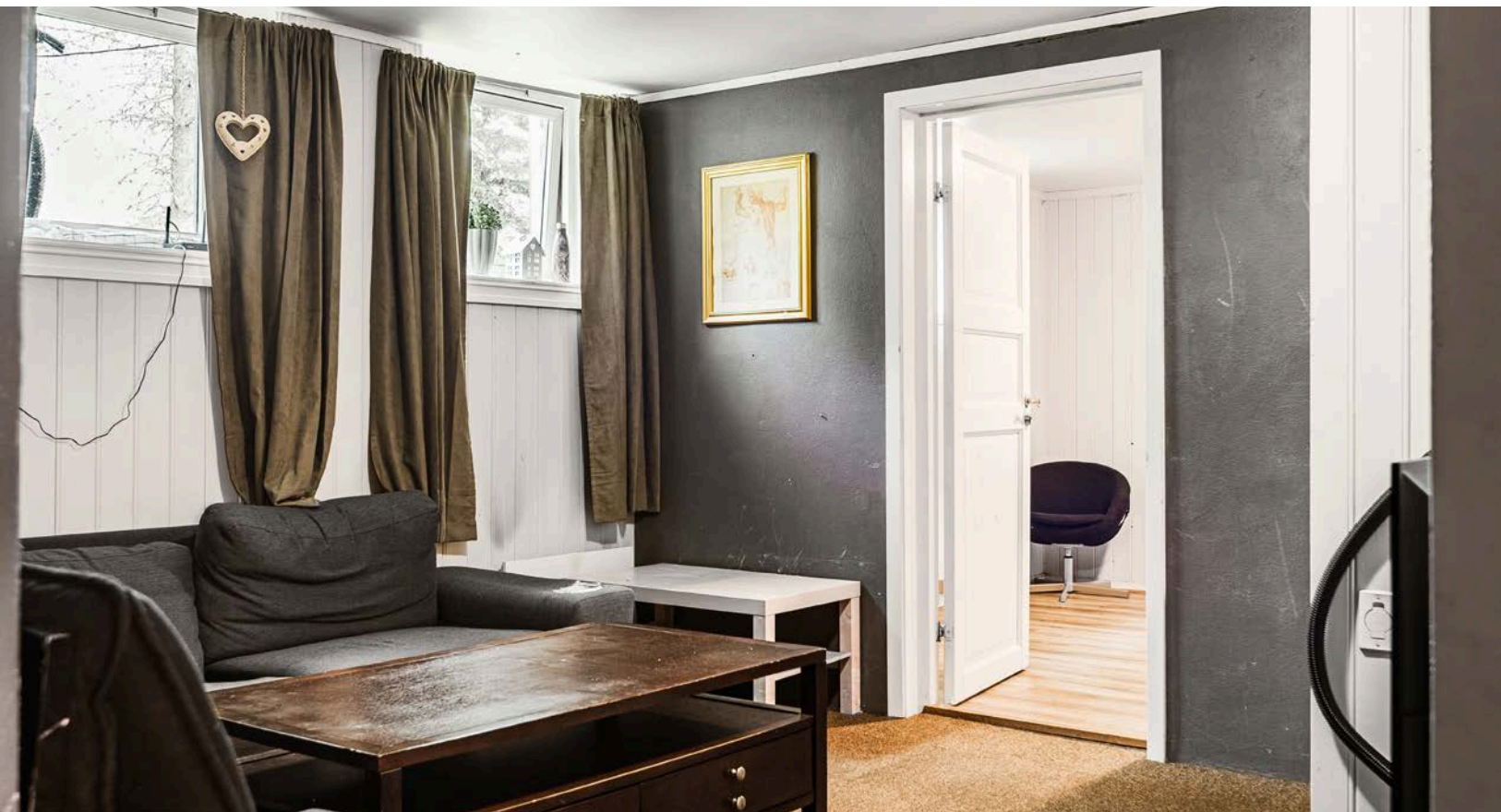
På soverommet er også vask.



Romslig soverom 7 med seng i nisje, samt god plass til øvrig møblement.



Eldre laftet bolig fra 1980/90-tallet med inntilbygget garasje, ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/14.







Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.



Soverom 8.



Soverom 8 er av god størrelse.



Soverom 9.





Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Hanstad. Herfra er det kort vei til Glomma med flotte turområder i Hanstadvika og ca. 1,6 km til Elverum sentrum med alle byfasiliteter.

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

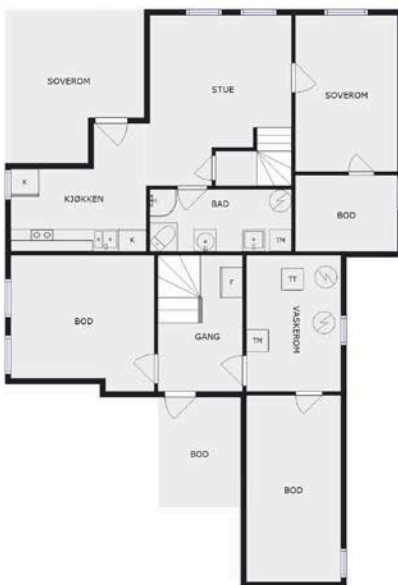
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

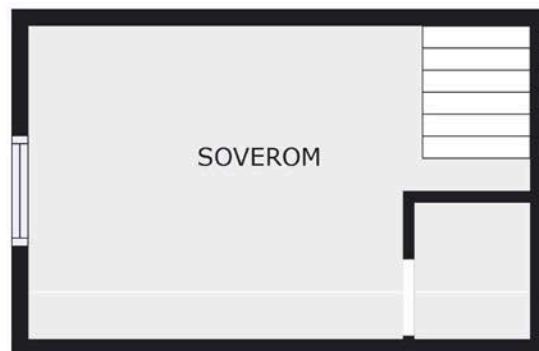
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Hems





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med hybeldel

 P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A, 2407 ELVERUM

 ELVERUM kommune

 gnr. 29, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 458 m² BRA-i: 396 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 01.08.2024

Oppdragsnr.: 14566-1673

Referansenummer: FX1278

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 vaskeom, 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
- løspore 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig.

Generelt:

Boligen er oppført i ca.1956. Tilbygget mot nord med hybler i 1998.

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på gulvflater, overflater og installasjoner.

Div. oppgraderinger er utført på 1980 og 1990 tallet.

IKEA kjøkkeninnredning fra ca.2013.

Det må utføres vedlikehold og utskiftninger av eldre komponenter.

Enkelte av komponentene er opp mot normal levetid, begrenset normal restlevetid.

Leilighet med inntilbygget garasje:

Generelt:

Eldre laftet bolig fra 1980/1990 tallet.

Laftet tømmer med ukjent alder.

Ombygget og modernisert i ca.2013.

Enebolig med hybeldel - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekkning antatt fra 1998.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Antatt ny taktekkning på eldste del samtidig med etablering av taktekkning på tilbygget.

Det er utført reparasjon av taktekkning i overgang eldre del/innglasset veranda.

Tidligere vannlekkasje.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.

Takrenner og nedløp i kobber.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Piper med fotbeslag og toppplate.

Eldre del:

Enkelte yttervegger av laftet tømmer. Innvendig og utvendig utforet og isolert med mineralull.

Del med kjøkken:

Boligytervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

Eldre del:

Takkonstruksjon over stue i 1.etasje:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling antatt isolert med mineralull eller flis.

Lufting i gavlvegg.

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Tretakkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft ikke besikket.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Takkonstruksjon er besikket fra åpning til raftekott i 2.etasje (eldre del).

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over innglasset veranda.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplater av plast.

Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2020, 2022 og 2023.

Vindu av glassbyggerstein.

Koblet glassrammer 1+1 glass i kjeller.

Eldre del:

1.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Tofløyet terrassedør med blyglass. Adkomst til innglasset veranda.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass 1986. Adkomst til balkong.

Tilbygget del:

Malt ytterdør.

Malt panelt ytterdør.

Innglasset veranda:

Støpt plate.

Gulvflater med steinheller.

Skyvbare glassfelt. Overflater med malt panel og steinmur.

Himling med malt panel.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplast.

Vindu med blyglass.

Lys og strøm.

Adkomst ifra 2.etasje til åpen balkong.

Antatt bygget på 1990 tallet.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Forankret med stolper i yttervegg.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3 m².

Adkomst til terrasse ifra innglasset veranda.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Terrasseplating.

Terrasse ved inngang til innglasset veranda.

Gulvflater med steinheller.

Utført med rekkverk av treverk og stablet

Beskrivelse av eiendommen

steinmur.
Murt peis av naturstein.

Eldre del
Støpt trapp ved inngang belagt med skiferstein.
Tilbygget del:
Strekkmessig trapp ved inngang. Malt rekkverk av treverk.
Strekkmessig trapp ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv, teppe og lakkert tregulv.
Overflater med malt panel, malt tapet, malt murpuss, malt strietapet, malt strie, malte MDF veggplater og panel.
Malt div. overflater i ca. 2013.
Himlinger med panel, stubblofthimling, malte gipsplater, malte plater og malt panel.

Støpt gulv i kjeller.
Eldre del:

Etasjeskille over kjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull og flis.
Etasjeskille over 1.etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Tilbygget del:
Etasjeskille over kjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Etasjeskille over 1.etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Eldre del:

Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.
Åpen peis i stue.
Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.
Peis med peisinnsett på kjøkken.
Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.
Brannmur forblendet med skiferstein.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Eldre del:

Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Alle kjeller vegger er utført og kledd.
Påførede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for

fuktskader.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Del med krypkjeller i eldre del:
Støpt ringmur rundt krypkjeller.
Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.
Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Innvendige trapper.

Eldre del:
Malt tretrapp til kjeller.
Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.
Tilbygget del:
Lakkert tretrapp til kjeller.
Lakkert tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på en side.

Heltre innerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller (hybeldel).
Bad fra tilbygget år.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med fliser, malt panel og malt murpuss.
Himling med malte plater.
Gulvflater med fliser.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Plastsluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett, skyllekar, ettgrep blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Eldre vaskerom i kjeller.

Gulvflater med fliser.
Kjellervegger av sparesteinsbetong.
Himling med panel.
Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Ikke ventilert.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Bad fra tilbygget år i 1.etasje (hybeldel).

Ingen dokumentasjon.
Overflater med malt panel. Del med fliser i dusjnise.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Lokalt fall.
Plastsluk.
Bad med vegghengt dusj, dusjnise, servant og

Beskrivelse av eiendommen

ettgreps blandebatteri.

Elektrisk styrt vifte.

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

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og malt panel.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og skuffer.

Ventilasjon igjennom veggventil.

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

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.

Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser og malt panel.

Himling med malt panel.

Gulvflater med fliser.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Ikke etablert sluk i gulv. Direkte avløp ifra boblebad.

Bad med servant, veggmontert toalett, boblebad, baderomsinnredning og togreps blandebatteri.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Kjøkkenventilator.

Innredning fra ca.2013.

Kjøkkeninnredning med speil fronter, over og underskap, del med glassdører, skuffer, laminert benkeplate, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Integrert koketopp, micro og stekeovn.

Kjøkkenventilator.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i tilbygget del (hybeldel):

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i gulv.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med servant og toalett.

Montert stråleovn.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Badstue i 1.etasje

Gulvflater med våtromsbelegg.

Overflater med panel.

Himling med panel.

Lufteluker i vegg.

Montert el.badstuovn.

Toalettrom i tilbygget del:

Gulvflater med fliser.

Overflater med malt panel.

Himling med malt panel.

Toalettrom med håndvask, toalett og ettgreps blandebatteri.

Ikke ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Eldre del:
Boligen varmes opp med vedfyring og luft-luft varmpumpe.
Enkelte panelovner.
Varmekabler på bad.
Tilbygget del:
Varmes opp med elvarme.
Varmekabler på bad i 1.etasje.
Stråleovn på WC.

Oljefyr i kjeller. Ikke i bruk.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Fast tilkoblet.
Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller, 200 liter.

Sentralstøvsuger.

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.
Tilbygget del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

Eldre brannslukningsapparat.
Mangler røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.
Del med krypkjeller:
Byggegrep uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.
Tilbygget del:
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Påvist del med grunnmursplast over terreng.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.
Del med blindkjeller i eldre del:
Krypkjeller med støpt ringmur. Antatt av sparesteinsbetong.
Fundamentert på støpt pilar.
Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Innvendig påforet og kledd.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Nedgravd oljetank på tomten.
Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Leilighet med inntilbygget garasje

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Takflatene er tekket med pappshingel og torv.
Ny taktekkning ble lagt i ca.1995.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Yttervegger av laftet tømmer.
Utvendig og innvendig påforet. Antatt
tilleggsisolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist
overflatebehandlet i ca.2014.

Saltakkonstruksjon.
Åstak.
Himling antatt isolert med mineralull.
Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Trevindu med koblet glass i 2.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt.

Terrasse ved inngang.
Ukjent fundamentering.
Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.
Areal på ca. 20 m² ved inngang.

Inntilbygget garasje:
Yttervegger av laftet tømmer. Gavlvegg kledd
med tømmermannpanel.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv
og takpapp.
Montert to vippeporter.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.
Gulv belagt med belegningsstein.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.
Bodrom er ikke besiktiget. Dør var låst ved
befaring. Ikke oppmålt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Overflater med malt panel og malte MDF-
veggplater.
Himlinger med malt panel.

Ingen synlige betonggulv i boligen.
Gulvkonstruksjon med tømmeråser og tregulv.
Normalt med skjevheter i denne type
konstruksjon.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen
ligger i område med moderat til lav
radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Adkomst til 2.etasje via tretrapp. Inntrinn belagt
med laminatgulv.
Laminert innerdør.

Inntilbygget garasje:
Støpt plate på mark.
Overflater med malte plater.
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.
Montert to vippeporter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje
Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med
overflater og installasjoner fra ca.2013.
Utført av: ukjent.
Ingen dokumentasjon.
Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på
fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble
det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malt panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing
direkte på vegger og gulv kan redusere
overflatenes levetid.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med servant, toalett,
baderomsinnredning, ettgrens blandebatteri,
glassdører, vegghengt dusj og opplegg for
vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt nederst på delevveg mot
våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke
registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hentet ifra tidligere takst: IKEA innredning fra ca.2014.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, rustfri kum, ettgreps blandebatteri og speil fronter.

Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert på vegg i bod under trapp.

Fordelerstokk montert på vegg under trapp.

Vannledninger av rør i rør.

Sluk i gulv.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Ventilasjon gjennom veggventil.

Varme i gulv i stue og badromsgulv.

Varmtvannsbereider plassert under trapp, 116 liter fra 2015. Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Nyere brannslukningsapparat.

Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Støpt plate på mark og støpt ringmur.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybeldel

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

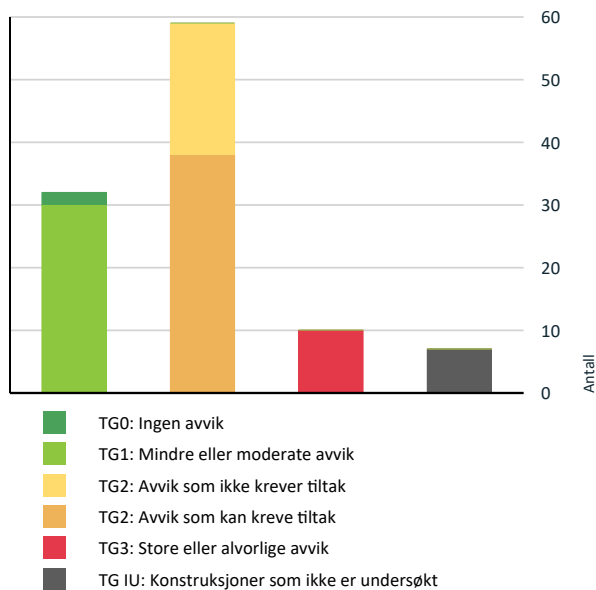
Gjennomgått byggemeldte tegninger for tilbygget del med hybler.

Leilighet med inntilbygget garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

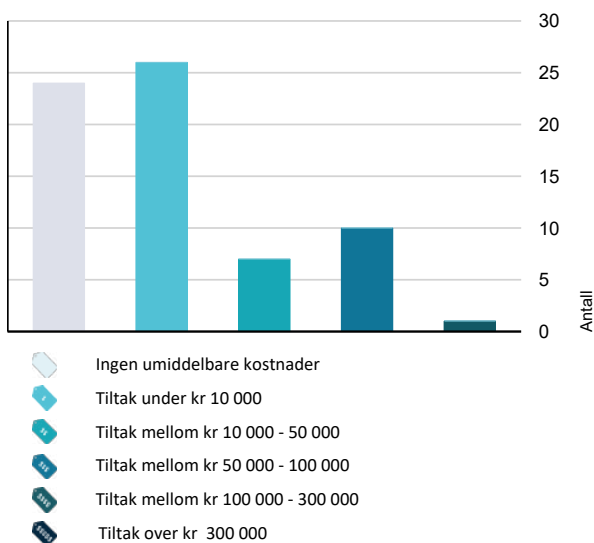
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boliger med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligene er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder enebolig med hybeldel og leilighet med inntilbygget garasje. Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besiktiget, innerdører var låst ved befaring. Ett bodrom i garasjedel er ikke besiktiget eller oppmålt. Låp

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybeldel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller under hybeldel > Kjøkken/kjellerstue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)













































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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	 Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side	 Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling Gå til side
 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side	 Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Overflater Gulv Gå til side
 Tomteforhold > Drenering Gå til side	 Kjøkken > Kjeller under hybel del > Kjøkken/kjellerstue > Overflater og innredning Gå til side
ⓘ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Utvendig > Taktekking Gå til side	 Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Utvendig > Dører Gå til side	 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 Gå til side	 Tomteforhold > Drenering - 3 Gå til side
 Innvendig > Overflater Gå til side	 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Innvendig > Radon Gå til side	 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Innvendig > Kryp kjeller Gå til side	ⓘ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	 Utvendig > Vinduer Gå til side
 Våtrom > Kjeller under hybel del > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side
 Våtrom > Kjeller under hybel del > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side	 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	 Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	 Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side	 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
 Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side	 Våtrom > Kjeller under hybel del > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller under hybeldel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

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

Leilighet med inntilbygget garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Entré/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELDEL



Byggeår
1940

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere bor i boligen.

Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Generelt med noe preg av skader, aldersforvitring og noe manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Med hybler mot nord. Kilde: Eiendomsverdi.no
	Tilbygg	Tilbygg mot øst. Antatt tilbygget på 1980 tallet med kjøkken og overbygget inngangsparti. Kilde: tidligere takst.
	Tilbygg	Tilbygg med innglasset veranda. Antatt tilbygget på 1990 tallet. Kilde: tidligere takst.
1998	Tilbygg	Med sovealkove i 2. etasje. Kilde: Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappshingel. Taktekking antatt fra 1998. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Antatt ny taktekking på eldste del samtidig med etablering av taktekking på tilbygget.

Det er utført reparasjon av taktekking i overgang eldre del/innglasset veranda. Tidligere vannlekkasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beslått luftehett for avtrekkskanaler. Takrenner og nedløp i kobber. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Piper med fotbeslag og topplate.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del:

Enkelte yttervegger av laftet tømmer. Innvendig og utvendig utforet og isolert med mineralull.

Del med kjøkken:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe svertesopp på utvendig panel.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekleddning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre del:

Takkonstruksjon over stue i 1.etasje:

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling antatt isolert med mineralull eller flis.

Lufting i gavlvegg.

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Tretakkonstruksjon.

Ikke montert loftsluke, loft ikke besiktiget.

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Himling isolert med mineralull.

Takkonstruksjon er besiktiget fra åpning til raftekott i 2.etasje (eldre del).

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Overbygget takkonstruksjon ved inngangsparti.

Understøttet med tresøyler.

Overbygget takkonstruksjon over inglasset veranda.

Sperretakkonstruksjon. Takflatene er teknet med takplater av plast.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon over 2.etasje i eldre del:

Observert svertesopp i undertak ved raft. Antatt på grunn av manglende lufting i skråtak.

Mineralull ligger helt ut til raftet, dette hindrer ventilasjon og gjennomlufting.

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjoner.

Lagretgods og eiers annen disponering gjorde at, større deler av loftet ikke var disponibel under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Observert isolerglass fra 2007, 2020, 2022 og 2023.

Vindu av glassbyggerstein.

Koblet glassrammer 1+1 glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Eldre del:

1.etasje.

Malt ytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Tofløyett terrassedør med blyglass. Adkomst til innglasset veranda.

2.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass 1986. Adkomst til balkong.

Tilbygget del:

Malt ytterdør.

Malt panelt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Mangler vrider til ytterdør til innglasset veranda.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda:

Støpt plate.

Gulvflater med steinheller.

Skyvbare glassfelt. Overflater med malt panel og steinmur.

Himling med malt panel.

Sperretakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med takplast.

Vindu med blyglass.

Lys og strøm.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst ifra 2.etasje til åpen balkong.

Antatt bygget på 1990 tallet.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Forankret med stolper i yttervegg.

Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 3 m².

Vurdering av avvik:

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

§ 12-15 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.

Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Målt rekkverkshøyde: Ca.90 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Adkomst til terrasse ifra innglasset veranda.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Terrasseplattning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist råteskader/brennmerker i terrasseplattning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse ved inngang til innglasset veranda.

Gulvflater med steinheller.

Utført med rekkverk av treverk og stablet steinmur.

Murt peis av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mosegroing på stablet steinmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige trapper

Eldre del

Støpt trapp ved inngang belagt med skiferstein.

Tilbygget del:

Strekkmetall trapp ved inngang. Malt rekkverk av treverk.

Strekkmetall trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig trapp er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, vinylbelegg, laminatgulv, teppe og lakkert tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hakk i gulv på soverom i kjeller (hybelde).

Sprekk og bom i flere fliser i vindfang (hybelde).

Glipper i laminatgulv på soverom i 2.etasje (hybelde).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Overflater - 2

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

Malt div.overflater i ca.2013.

Himlinger med panel, stubblofthimling, malte gipsplater, malte plater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller.

Eldre del:

Etasjeskille over kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull og flis.

Etasjeskille over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilbygget del:

Etasjeskille over kjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Etasjeskille over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på ett soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre del:

Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.

Åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe. Forblendet med naturstein over tak.

Peis med peisinnsett på kjøkken.

Gnistsikring utført med fliser foran ildsted.

Brannmur forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.
Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Det vil alltid være noe fuktighet i konstruksjoner under terreng på denne type hus fra 1940 tallet.

Påvist fuktoppptrekk ved overgang gulv og vegger.

Observert avskaling i puss/malingsavflassing i kjelleryttervegg.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Alle kjeller vegger er utforet og kledd.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



! TG 2 Krypkjeller

Del med krypkjeller i eldre del:

Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Krypkjeller er besiktiget fra åpning i kjellervegg.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper.

Eldre del:

Malt tretrapp til kjeller.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Tilbygget del:

Lakkert tretrapp til kjeller.

Lakkert tretrapp til 2.etasje. Montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader i flere innerdører.

Knusk vinduglass i innerdør i stue.

Ødelagt vrider til ett soverom i hybeldele.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra tilbygget år.
Ingen dokumentasjon.

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser, malt panel og malt murpuss.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktstøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktstøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør i våtsonen, dusjdører hindrer direkte vannsprut.

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Påvist sprekk i flis.

Mangler del med flis ved ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innerdør må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommets restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, skyllekar, ettgreps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i klosett.

Konsekvens/tiltak

- Klosettet må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av murt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom i kjeller.

Gulvflater med fliser.

Kjellervegger av sparesteinsbetong.

Himling med panel.

Vaskerom med sluk, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre gulvflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av støpt vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra tilbygget år i 1. etasje (hybelde).

Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med malt panel. Del med fliser i dusjnische.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Lokalt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Tett sokkel rundt dusjsone hindrer avrenning mot sluk fra baderommet restarealer, skal være et åpent felt.

Eventuelt lekkasjevann utenfor sluksonen vil ikke renne fritt til sluk.

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Del med manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk må rengjøres for inspeksjon. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med vegghengt dusj, dusjnisje, servant og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra tilbygget år i 1. etasje.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del med malt panel: Ikke fuktsikre overflater.

Innerdør i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.
Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk ikke besiktiget. Sluk og avløp under dusjkabinett ikke tilgjengelig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og skuffer.

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD 3

Generell

Bad fra tilbygget år i 1.etasje.
Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 3

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt panel.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sannsynlighet at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.
Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 3

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Lagretgods gjorde at gulvflatene ikke ble besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke etablert sluk i gulv. Direkte avløp ifra boblebad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, veggmontert toalett, boblebad, baderomsinnredning og togreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER UNDER HYBELDEL > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere hakk i benkeplate.

Det er påvist midre skade i skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER UNDER HYBELDEL > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2013.

Kjøkkeninnredning med speil fronter, over og underskap, del med glassdører, skuffer, laminert benkeplate, fliser i benkerygg, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to rustfrie kummer. Integret koketopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

SPELIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i tilbygget del (hybelde):
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i gulv.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med servant og toalett.
Montert stråleovn.
Ventilasjon igjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i flis.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i 1. etasje
Gulvflater med våtromsbelegg.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Lufteluker i vegg.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Montert el.badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > TOALETTRROM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygget del:
Gulvflater med fliser.
Overflater med malt panel.
Himling med malt panel.
Toalettrom med håndvask, toalett og ettreps blandedbatteri.
Ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.
Vannledninger av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig montert vannrør i kjeller.
Kondens på vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Kloakk antatt luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eldre del:
Boligen varmes opp med vedfyring og luft-luft varmepumpe.
Enkelte panelovner.
Varmekabler på bad.

Tilbygget del:
Varmes opp med elvarme.
Varmekabler på bad i 1.etasje.
Stråleovn på WC.

TG IU Varmesentral

Oljefyr i kjeller. Ikke i bruk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Fast tilkoblet.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Eldre varmtvannsbereder plassert på bad i kjeller, 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Soverom i 2.etasje med hybelkjøkken: To kokeplater, rustfri kum med benkebeslag og ettgreps blandebatteri.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Eldre del:
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i kjeller.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser: Automatsikring til garasje løses ut enkelte ganger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg - 2

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

Tilbygget del:

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i vindfang.
Montert strømmåler.
Kursene er merket.
Åpent og skjult ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er påvist dårlig festet bryter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 3 Brann tekniske 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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Eldre brannslukningsapparat.
Mangler røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

1 TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Del med krypkjeller:
Byggegropp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takvann ført til terreng.

1 TG 2 Drenering - 3

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Påvist del med grunnmurplast over terreng.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 1 Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygget del:
Fuktsikring med grunnmursplast.
Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Eldre del:
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med blindkjeller i eldre del:
Krypkjeller med støpt ringmur. Antatt av sparesteinsbetong.
Fundamentert på støpt pilar.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 3

Tilbygget del:
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
Innvendig påforet og kledd.

1 TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.
Anbefalt fall på terreng er 1:50 fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Nedgravd oljetank på tomten.

Ingen kontrollmulighet av oljetank, kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET MED INNTILBYGGET GARASJE



Kommentar

Oppført på 1980/1990 tallet. Kilde: tidligere takst.

Anvendelse

Leietaker bor i leiligheten.

Standard

Ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/2014. Ca.byggeår.
Kilde: Tidligere takst.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering/o mbygging	Ombygget/modernisert til hybelleilighet i 2013/2014. Ca.byggeår. Kilde: Tidligere takst.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med pappsingel og torv.

Ny taktekking ble lagt i ca.1995.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Mangler del med takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer.

Utvendig og innvendig påforet. Antatt tilleggsisolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Hentet ifra tidligere takst: Kledningen er sist overflatebehandlet i ca.2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvitring.

Del med manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Åstak.

Himling antatt isolert med mineralull.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Trevindu med koblet glass i 2.etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler sylinderskilt til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang.

Ukjent fundamentering.

Utført med terrassebord, rekkverk og levegg.

Areal på ca. 20 m² ved inngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Yttervegger av laftet tømmer. Gavlvegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med torv og takpapp.

Montert to vippeporter.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Inntilbygget overbygget takkonstruksjon.

Gulv belagt med belegningsstein.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Bodrom er ikke besiktiget. Dør var låst ved befaring. Ikke oppmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsvelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel og malte MDF-veggplater.

Himlinger med malt panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Gulvkonstruksjon med tømmeråser og tregulv.

Normalt med skjevheter i denne type konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 40 mm på soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. TG 2 Innvendige trapper

Ankomst til 2.etasje via tretrapp. Innrinn belagt med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trapp.

Mangler rekkverk til trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. TG 2 Innvendige dører

Laminert innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør til bad har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. TG 1 Andre innvendige forhold

Inntilbygget garasje:

Støpt plate på mark.

Overflater med malte plater.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Montert to vippeporter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Hentet ifra tidligere takst: Bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra ca.2013.

Utført av: ukjent.

Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.

Det er foretatt fuksøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.

Himling med malt panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, toalett, baderomsinnredning, ettgrep blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

Tillegg 2 Overflater og innredning

Hentet ifra tidligere takst: IKEA innredning fra ca.2014. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandedbatteri, rustfri ventilator og speil fronter. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet utifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder. Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

Tillegg 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tillegg 1 Vannledninger

Stoppekran montert på vegg i bod under trapp.
Fordelerstokk montert på vegg under trapp.
Vannledninger av rør i rør.
Sluk i gulv.

Tillegg 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Tillegg 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventil.

Tillegg 1 Andre VVS-installasjoner

Varmer i gulv i stue og badromsgulv.

Tillegg 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert under trapp, 116 liter fra 2015. Fast tilkoblet.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tillegg 2 Elektrisk anlegg

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

Elskap med automatsikringer.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Nyere brannslukningsapparat.
Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

TG 1U Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark og støpt ringmur.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

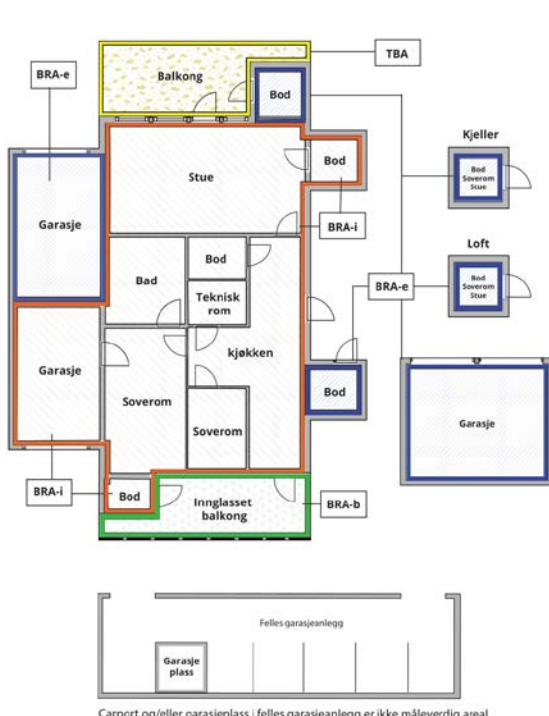
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybeldel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller under hybeldel	70			70			70
Kjeller	61			61			61
1.etasje	180		32	212	43		212
2.etasje (del med hybel)	10			10		7	17
2.etasje	45			45	3		45
SUM	366		32		46	7	405
SUM BRA	398						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller under hybeldel	Kjøkken/kjellerstue, Soverom, Lagerrom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom/gang, Kjellerrom, Vaskerom, Fyrrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Bad, Kott, Bad 2, Badstue, Soverom, Vindfang, Toalettrom 2, Gang 2, Soverom 2, Garderobe/gang, Soverom 3, Bad 3, Soverom 4		Innglasset sommerstue
2.etasje (del med hybel)	Soverom		
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Sovealkove		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje (hybeldel).

Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besiktiget, innerdører var låst ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Gjennomgått byggemeldte tegninger for tilbygget del med hybler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Leilighet med inntilbygget garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	30			30	43		30
Hems						15	15
Garasjerom		30		30			30
SUM	30	30			43	15	75
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/stue/kjøkken , Bad/vaskerom		
Hems			
Garasjerom		Garasje	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Hems/innredet loft har ikke målverdig areal.
Rominnndeling: Hems.
Ca. areal: 15 m²

Inntilbygget bod er ikke besiktiget. Låst ved befaring. Arealet er ikke medtatt.
ALH er ikke oppmålt på loft over garasjerom på grunn av lagretgods.
Overbygget takkonstruksjon på to sider av garasje uten målverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke målverdig areal på hems/innredet loft.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybeldel	313	85
Leilighet med inntilbygget garasje	30	30

Kommentar

Enebolig med hybeldel

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje (hybeldel).
Ett soverom i kjeller (hybeldel) og ett soverom i 1.etasje (hybeldel) er ikke besiktiget, innerdører var låst ved befaring.

Leilighet med inntilbygget garasje

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.
Hems/innredet loft har ikke målverdig areal.
Rominnndeling: Hems.
Ca. areal: 15 m²

Inntilbygget bod er ikke besiktiget. Låst ved befaring. Arealet er ikke medtatt.
Overbygget takkonstruksjon på to sider av garasje uten målverdig areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	29	9		0	917.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Bjølseth Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og innglasset veranda orientert mot vest.
Elverum sentrum ca. 1,6 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Montert varmekabel på vannledning til leilighet med garasje.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Ganske flat tomt.
Gruset innkjøring og parkering.
Belagt med belegningsstein ved garasje.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått tegninger for tilbygget del med hybler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 brukeren 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FX1278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240327	
Selger 1 navn	
Roar Bjølseth	
Gateadresse	
P. Chr. Asbjørnsens veg 10A	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2407
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240327

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: RB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[Sak Avsluttet 967061-0-20201028153413.pdf](#)

[SKM_C224e20090911450.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet 5 vinduer i 1. etg enebolig.

Arbeid utført av

Steen Eiendom Entreprenør as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Enebolig og 6 hybler i enebolig. Leilighet i forbindelse med garasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Enebolig og hybler er godkjent. Leilighet bak garasjen er ikke godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen har en fradelt tomt. Hvis denne skal bygges ut, må garasje og tilhørende leilighet rives. I forbindelse med bygging på eiendommen, så skal innkjøring flyttes.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet bak garasjen.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er ikke søkt om bygging av leilighet bak garasjen.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1211240327

Tilleggs kommentar

Boligen har vært utleid hele tiden i mitt eie. Jeg har kun vært i boligen og utført reprasjoner og forefallent arbeid. Kjenner ikke eiendommen veldig godt. Varmepumpe montert i 2022.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211240327

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Bjølseth	6b788f88d4161309f237c90 ac03955324d286b84	21.08.2024 12:27:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240327

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

P. Chr. Asbjørnsens veg 10A - Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skogmuséet	4 min
Linje B61, 105, 769, 812, 825, 826	0.3 km
Elverum stasjon	4 min
Linje R60	2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.)	17 min
219 elever, 15 klasser	1.2 km
Frydenlund skole (1-7 kl.)	24 min
254 elever, 14 klasser	1.8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
741 elever, 61 klasser	2.9 km
Elverum videregående skole	18 min
800 elever	1.3 km
Terningen Arena	5 min

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

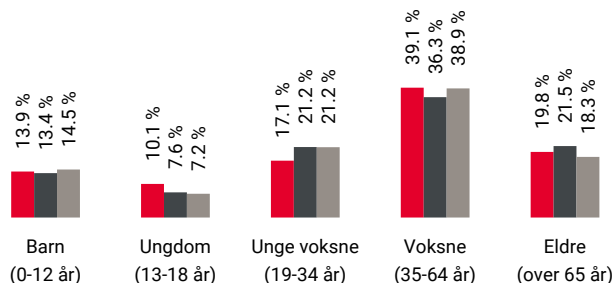
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sorenskrivergården barnehage (1-5 år)	10 min
69 barn	0.7 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ...)	13 min
78 barn	1 km
Solkroken barnehage (1-5 år)	16 min
39 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Hanstad	14 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Kiwi Hanstad	17 min
PostNord	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



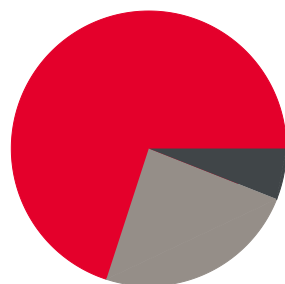
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Fostm. mjedellsv ball-løkke Ballspill	1 min	0.1 km
H. wergelandsv ball-løkke Ballspill	9 min	0.6 km
Feel24 Elverum (2024)	23 min	
Family Sports Club Elverum	25 min	

Boligmasse



70% enebolig
6% rekkehus
24% annet

«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

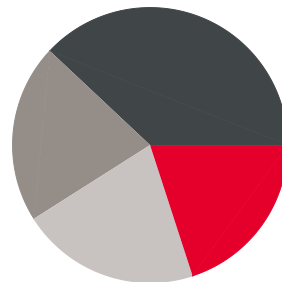
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kremmertorget Kjøpesenter	20 min
Boots apotek Kremmertorget	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

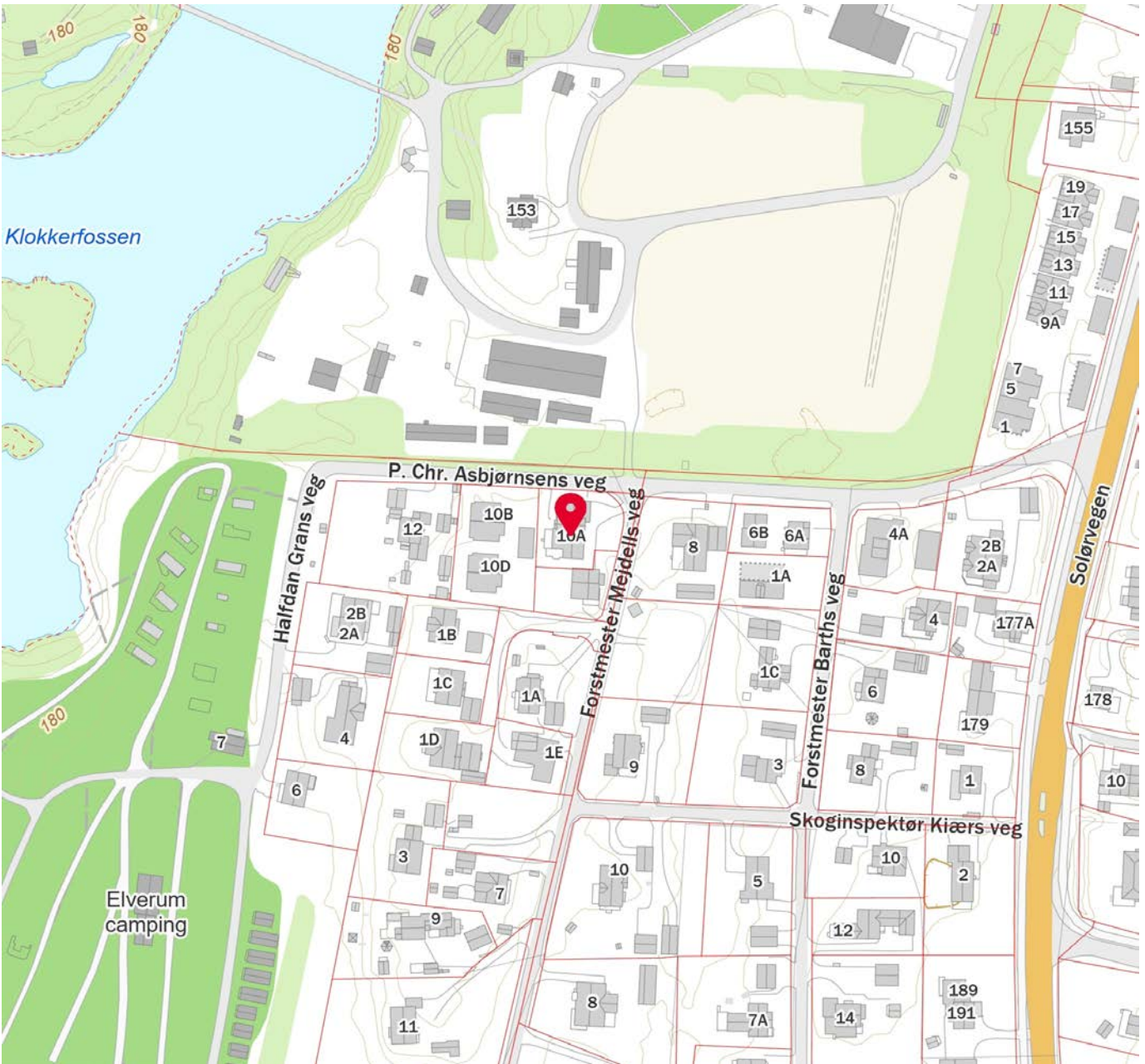
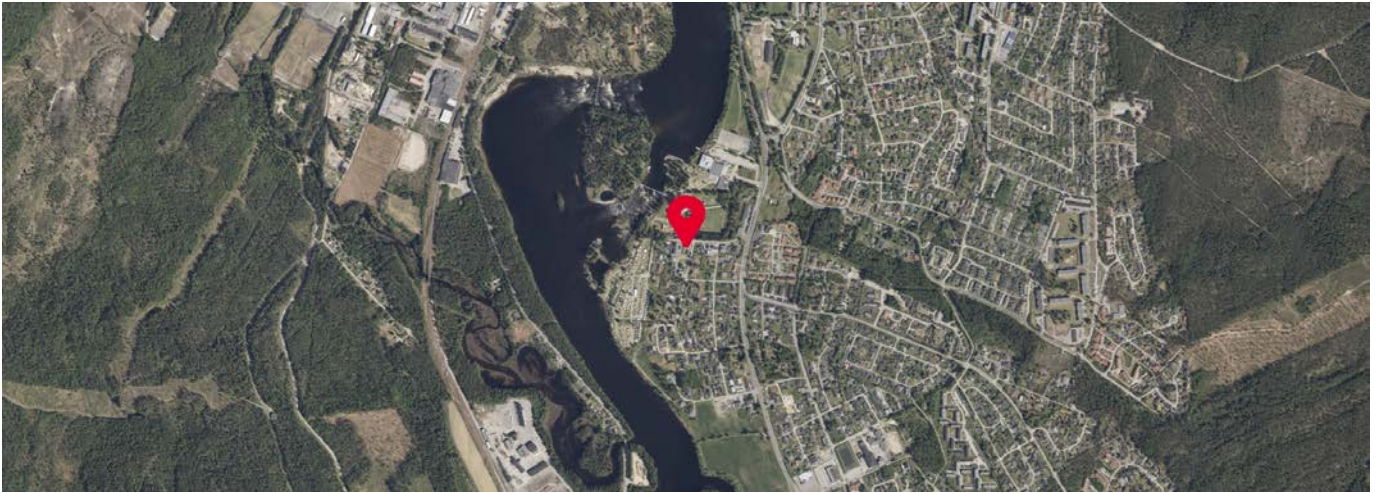
Hanstad nord/Hanstad vest
 Elverum
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: P. Chr. Asbjørnsens veg 10 A
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Norum

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre