



aktiv.

Solørvegen 362, 2407 ELVERUM

Innholdsrik enebolig i god størrelse med stor og solrik tomt. 4 garasjeplasser. Pent opparbeidet uteområde.



Eiendomsmeglerfullmektig

Simen Unneberg

Mobil 902 79 704

E-post simen.unneberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 350 000,-
Omkostn.: Kr 160 100,-
Total ink omk.: Kr 6 510 100,-
Selger: Andreas Moen
Vera Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 330/462 kvm
Tomtstr.: 4145.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1211250066

Ditt nye hjem?

Velkommen til Solørvegen 362 – en innholdsrik og romslig eiendom med mange muligheter!

Her får du en stor enebolig med tilbygg, garasje, uthus og laftet koie – totalt bruksareal på hele 462 m². Boligen ligger i landlige og rolige omgivelser, kun en kort kjøretur fra Elverum sentrum. Inneholder flere kjøkken og bad samt gode oppvarmingsløsninger med varmepumpe, vannbåren varme og vedfyring. Innredet del av garasje og deler av underetasjen i boligen leies ut per i dag (totalt kr 18 500,- per måned). NB! Nevnte utleide arealer er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Merk deg dette:

- Romslig bolig med god plass både inne og ute
- Solrik tomt
- To garasjer, med totalt 4 garasjeplasser
- Nærhet til dagligvarebutikker, skole, barnehage og Elverum sentrum

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	80
Energiattest	85
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 330 m²

BRA - e: 132 m²

BRA totalt: 462 m²

TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Gang, gang 2, bad/vaskerom, soverom og rom. (Hoveddel)

BRA-i: 53 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og teknisk rom. (Utleiedel. NB. ikke godkjent)

1. etasje

BRA-i: 141 m² Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Garasjeuthus med utleieenhet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2 (Ikke godkjent)

BRA-e: 15 m² Lagerrom

BRA-e: 36 m² Garasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Laftet Koie

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Ikke målbare arealer

Garasje/uthus: Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 34m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene "Standard" og/eller "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse."

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4145.8 m²

Tomtebeskrivelse

Hellende tomt mot sørvest. Opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert biloppstillingsplass. Området foran huset er belagt med belegningsstein. Innhegnet med gjerde. Høydeforskjeller i skråning er regulert med forstøtningsmur av betongstein. Trapp i skråning av belegningsstein.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig område på den sydlige delen av Hanstad. Her bor du solrikt med utearealer mot sydvest, med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til skog og mark. Kort avstand til barneskole, barnehage, samt dagligvarebutikker med post-i-butikk. På skoleområdet er det fine lekeområder med både kunstgressbaner og skatepark.

Det er ca. 3,4 km til Elverum sentrum hvor man finner det meste av servicetilbud, samt byliv med kjøpesentre, forretninger, caféer, restauranter, kino, bibliotek, idrettshaller mm. Bybussen stopper like ved eiendommen og denne fører deg til de øvrige bydeler, samt til Skysstasjonen og Terningen Arena. Nærmeste bussholdeplass er ca. 200 meter fra eiendommen.

Like ved eiendommen er det turstier som tar deg opp i Svartholtet med turstier og skiløyper som strekker seg rundt i et stort nettverk i skogen. Fra eiendommen er det også kort veg ned til Glomma med fiske- og bademuligheter. Norsk Skogmuseum og Glomdalsmuseet er en liten gåtur unna og her finner du fine turområder. Museene arrangerer en rekke aktiviteter og arrangementer gjennom hele året for familien hvor den mest kjente er Jakt- og fiskedagene i august.

Bygningssakkyndig

Sørli Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår 1947

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Yttervegg er forblendet med murt teglstein ved inngang til underetasje. Saltakkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med mineralull. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims. Understøttet med tresøyler. Etasjeskille over underetasje i eldre del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis. Eldre del: Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med tømmermannpanel. Delvis kledd med fasadestein ved inngang til tilbygget del. Saltakkonstruksjon. Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler. Etasjeskille over underetasje i tilbygget del: Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull. Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Støpt gulv. Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Veranda med inngang til stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner. Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter. Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Garasjeuthus med utleieenhet (Ikke godkjent) - Ukjent byggeår

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel. Takflatene er tekket med betongtakstein. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Del med snøfangere. Isbordbeslag.

Garasje - Byggeår 1991

Støpt plate på mark. Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Antatt Isoblokk. Utvendig munkepuss. Gavlveggene er kledd med tømmermannpanel. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt panelt ytterdør. Snøfangere. Saltakkonstruksjon. Utført med fabrikkerte A-takstoler. Undertak med duk. Del med trefiberplater. Lufting ved raft. Himling isolert med mineralull. Sponplategulv på loft.

Laftet Koie - Ukjent byggeår

Støpte fundamenter og naturstein. Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takbord. Platting ved inngang.

Plassbygget ytterdør.

Uthus - Ukjent byggeår

Yttervegg kledd med låvepanel. Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

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

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

ENEBOLIG

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

INNENDIG

Overflater - Det er påvist fuktmerker i gulv i gang. Tørt ved befaring. Gjenstående arbeider/ufagmessige arbeider. Se bilder i tilstandsrapport.

Pipe og ildsted - 2 - Rennemerker på pipe på loft etter sotvann. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

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

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling - Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

1. etasje - Bad - 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 enkelte avskalinge i flisfuger.

1. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

VÅTROM - UNDERETASJE (utleid del) - BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling - Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Overflater Gulv - Ujevne flisfuger. Trapping i fliser.

Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Slukramme rundt sluk er ikke festet.

Sanitærutstyr og innredning - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

UTVENDIG

Nedløp og beslag - 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.

Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

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

Vannbåren varme - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TOMTEFORHOLD

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve 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. Enkelte skadet takstein.

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Svertesopp på utvendig panel. Del med gjenstående arbeider. Se bilde i tilstandsrapport.

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.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er steder under terreng.

Grunnmur og fundamenter - Enkelte avskalinger i murpuss. Rester etter tidligere grunnmursplast er ikke fjernet.

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

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - 2 - Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige dører - Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Slark i vridere.

Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist råteskade i vindu på fasade mot sør.

Elektrisk anlegg - Se tilstandsrapport.

Underetasje (hoveddel) - Bad/vaskerom - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fuktsikre overflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene. Fuktsvelling nederst på plate ved vegghengt toalett.

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

GARASJEUTHUS

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

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

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken.

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

dører.

Bad - Overflater Gulv - Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Kjøkken - Overflater og innredning - Det er påvist maur ved stoppekran i kjøkkeninnredning. Behov for justering av skapdører.

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

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

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

Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Solslitt panel. Utvendig panel har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist skader i undertak. Påvist mye rottemøkk på loft. Det er påvist enkelte fuktskjolder i undertak på loft.

Dører - Fuktskadet ytterdør med adkomst til vedbod.

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

Bad - Overflater vegger og himling - Det er uegnede materialer i våtsoner.

Elektrisk anlegg - Se tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

Innvendig - Overflater - Det er påvist fuktskader på overflater. Fuktskadet laminatgulv foran kjøkkeninnredning. Bulning i gulv. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Montert elbil lader og utelukket jordfeil. Arbeid utført av: SG Elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks i garasje

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- 2 utleiedeler

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det er totalt 4 garasjeplasser.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2015, 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 2035.

Feiing ble utført siste gang i 2018. Tilsyn ble sist gang utført i 2016, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i underetasjen, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 350 000

Kommunale avgifter

Kr 17 440

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 17 440,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt vann- og avløpsgebyr. Renovasjon utgjør kr 5 879,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 608,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 884

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 054 815

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 219 260

Formuesverdi sekundær år

2023

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 34, bruksnummer 59 i Elverum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3420/34/59:

04.03.1969 - Dokumentnr: 1061 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

25.02.1946 - Dokumentnr: 275 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3420 Gnr:34 Bnr:1

16.08.1991 - Dokumentnr: 3997 - Målebrev

01.10.2007 - Dokumentnr: 781246 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0427 Gnr:34 Bnr:116

01.01.2020 - Dokumentnr: 627038 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0427 Gnr:34 Bnr:59

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig

Det foreligger ikke ferdigattest for hovedbygningen. Det ble imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 04.01.1988, etter at boligen ble påbygd. Tilbygget ble oppført i 1988, og det ble da gitt midlertidig brukstillatelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at ferdigattest ble søkt eller utstedt etter dette. Tilbygget inngår i boligens totale bruksareal, men er per i dag ikke formelt ferdigstilt i henhold til plan- og bygningsloven. Dokumentasjon på at vilkårene i den midlertidige brukstillatelsen er oppfylt, foreligger ikke. Det er dermed ikke utstedt ferdigattest for eneboligen som helhet.

Avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk:

Et tidligere soverom i 1. etasje er fjernet og inngår nå som en del av et større baderom. Et annet rom i boligens 1. etasje (opprinnelig bruk ikke tydelig spesifisert på tegninger) er revet, og hele arealet brukes i dag som kjøkken. I underetasjen er rommet som på tegninger er merket som "vask" innredet og benyttet som soverom (ikke søkt om bruksendring). Det som i byggetegninger er definert som "gammel kjeller", er i dag innredet med kjøkken, bad og soverom. Heller ikke disse er søkt bruksendret og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Garasjeuthus

Det foreligger ferdigattest datert 29.08.2016 for uthuset, som ble byggemeldt og godkjent som uthus/stall, med et bruksareal på 145 m². I dag er bygget disponert med garasje og en innredet del, med blant annet kjøkken og bad. Det er ikke søkt eller godkjent bruksendring for innredet del, og dagens bruk er dermed ikke lovlig i henhold til plan- og bygningsloven.

Garasje

Det foreligger ferdigattest for garasje fra 1992, utstedt i forbindelse med oppføring av nybygg. Garasjen er godkjent som egen frittliggende bygning.

Oppsummering/generelt

- Ferdigattest foreligger for ny garasje og uthus/stall
- Midlertidig brukstillatelse foreligger for tilbygg på hovedbygningen fra 1988
- Det foreligger ikke ferdigattest for hovedboligen
- Flere bruksendringer og innrede boenheter er ikke byggemeldt eller godkjent, og det er etablert utleiedeler som ikke er godkjente for varig opphold

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

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.

Innkjøring fra offentlig vei til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Elverum kommune 2011-2022, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) hvor landbruk dominerer. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan med planid: 2018006 samt en kommuneplan under arbeid med planid: 2023001.

Adgang til utleie

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.

Det er i dag utleieforhold ved to deler av eiendommen. Den ene er plassert i underetasjen av hovedbygningen, og den andre i det som opprinnelig er godkjent som uthus/stall (i dag brukt som garasje med hybel).

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Ingen av utleieenheterne er godkjent for varig opphold, og det foreligger ikke vedtak om bruksendring fra kommunen.
- Delen i underetasjen av boligen fremstår som en selvstendig boenhet med kjøkken, bad og soverom, men det er intern dørforbindelse, noe som gjør at den teknisk sett ikke er fysisk adskilt som egen boenhet.
- Delen i garasjeuthuset har egen inngang, og er innredet med kjøkken og bad, men bygget er opprinnelig godkjent som uthus/stall, og det er ikke søkt eller godkjent bruksendring til boligformål.
- Bruken som utleie er derfor ikke godkjent etter plan- og bygningsloven, og videre bruk til beboelse krever søknad om bruksendring og kommunal godkjenning.
- Dagens leieinntekter er oppgitt til kr 18 500 per måned, men det understrekes at dette er knyttet til bruk som per i dag ikke er lovlig godkjent.

Legalpant

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

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 overtagelse 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. § 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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

158 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

160 100 (Omkostninger totalt)

176 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 510 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 526 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 528 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 160 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,85% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Oppdragsansvarlig

Simen Unneberg
Eiendomsmeglerfullmektig
simen.unneberg@aktiv.no
Tlf: 902 79 704

Ansvarlig megler

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

02.04.2025







































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Solørvegen 362, 2407 ELVERUM



ELVERUM kommune



gnr. 34, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 466 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 14566-1796

Referansenummer: HP4974

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Garasjeuthus med utleieenhet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Del med snøfangere.
Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon.
Utført med fabrikkerte A-takstoler.
Undertak med duk. Del med trefiberplater.
Lufting ved raft.
Himling isolert med mineralull.
Sponplategulv på loft.

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

To malte ytterdører med glassfelt.
Malt panelt ytterdør. Adkomst til lagerrom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og parkett.
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.
Overflater med panel og MDF-veggplater.
Himlinger med panel.

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

Garasjerom:
Gulv med belegningsstein. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Del med malt panel.
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Montert i leddporter med motorstyring.
Lys og strøm.

Vedrom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med panel.
Lys og strøm.
Ventilasjon igjennom veggventil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom antatt bygget i ca.2015.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.
Overflater med panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel.
Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til dusjkabinett.
Sluk/avløp under dusjkabinett ikke besikket.
Bad/vaskerom med servant, skuffer, dusjkabinett, ettgrep blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.
Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra ca.2015. Ukjent type.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgrep blandebatteri og to rustfrie kummer med benkebeslag.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.
Stoppekran og vannmåler under kjøkkenbenk.
Avløpsledninger av PVC (plastrør).
Ventilasjon gjennom veggventiler.

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft.
Varmepumpe fra 2012.
Varmekabler i baderomsgulv.

Varmtvannsbereider plassert på bad/vaskerom, 287 liter fra 2014.
Fast tilkoblet.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue/kjøkken.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

Montert røykvarsler. Tilkoblet verisure.
Nyere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.

To helbeslåtte pipetopper.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Snøfangere.
Takstige.

Eldre del:
Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Yttervegg er forblendet med murt teglstein ved inngang til underetasje.
Tilbygget del:
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Delvis kledd med fasadestein ved inngang til tilbygget del.

Eldre del:
Saltakkonstruksjon.
Sperretakkonstruksjon.
Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med mineralull.
Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.
Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.
Lukket og kledd takkonstruksjon.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Overbygget takkonstruksjon over veranda.
Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.
Understøttet med tresøyler.
Tilbygget del:
Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.
Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.
Vinduer med 2 lags isolerglass 1987 og 1988.

Underetasje:
Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2019. Montert kodelås.
Malt ytterdør med glassfelt.
1.etasje:
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1988.

Veranda ved inngang til stue.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 28 m²

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Utvendig tretrapp ved inngang til bad i 1.etasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.

Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.

Lagt laminatgulv på to soverom i underetasje (hoveddel) i 2022.
Utført av: egeninnsats.

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

Malt div.overflater.

Himlinger med malt panel, panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i himlinger.

Etasjeskille over underetasje i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.
Etasjeskille over underetasje i tilbygget del:
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.

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnstus i stue i 1.etasje.
Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Adkomst til sotluke fra soverom i underetasje.
Feieluke på loft.
Peis med peisinnstus på kjøkken i 1.etasje.

Eldre del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.
Tilbygget del:
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.
Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.
De fleste kjeller vegger er utført og kledd.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Påforede kjelleryttervegger er en risikokonstruksjon, da underliggende konstruksjonen ikke er tilgjengelig, kan skjule fukt, sprekker og diverse skader.
Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Malt tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.
Laminerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje (hoveddel) antatt fra tilbyggingsåret.
Ingen dokumentasjon.

Gulvflater med fliser.

Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.

Himling med folierte takessplater.

Bad/vaskerom med nedfelt servant, skyllekar, vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og sluk.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon igjennom el.vifte

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

Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

Overflater med våtromsplater.

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

Himling med panel.

Gulvflater med fliser.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Rommet varmes opp med panelovn.

Plastsluk.

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, glassdører, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Delevegg mot våtsonen er ikke kledd med panel/plater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.

Bad i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

Overflater med fliser.

Himling med folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.

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

Plastsluk.

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Bad med to servanter, toalett, to stk ettgreps blandebatteri, dusjnisje, glassdør, vegg av glassbyggerstein, boblebad, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal innredning fra ca.2007/2008.

Montert del med underskap i 2023. Type: IKEA. Utført av: egeninnsats.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandebatteri, rustfri kum med benkebeslag, del med glassdører, fliser i benkerygg, speil fronter og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert koketopp, micro og stekeovn.

Sluk i gulv under oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator.

IKEA innredning fra 2022.

Kjøkkeninnredning i underetasje (utleiedel).

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i skap i utleiedel.

Vannledninger av rør i rør og kobber.

Fordelerstokk montert i himling i skap.

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Kloakk antatt luftet over tak.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Ventilasjonsaggregat er plassert på loft.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024.

Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.

Radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Vannbåren gulvvarme i stue og soverom i underetasje.

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulv i underetasje (hoveddel).

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann plassert på bad/vaskerom i underetasje. Alder: 2016.

El.peis på bad.

Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme i skap på soverom i underetasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Montert strømmåler.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.

Hovedsikring, 50 A.

Kursene er merket.

Åpent og skjult ledningsnett.

Brann og tyverialarm tilkoblet i Verisure.

Nyere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til utleiedel i underetasje.

Trapp av belegningsstein.

Antatt nedgravd oljetank ved garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasjeuthus med utleieenhhet

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

Laftet koie

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

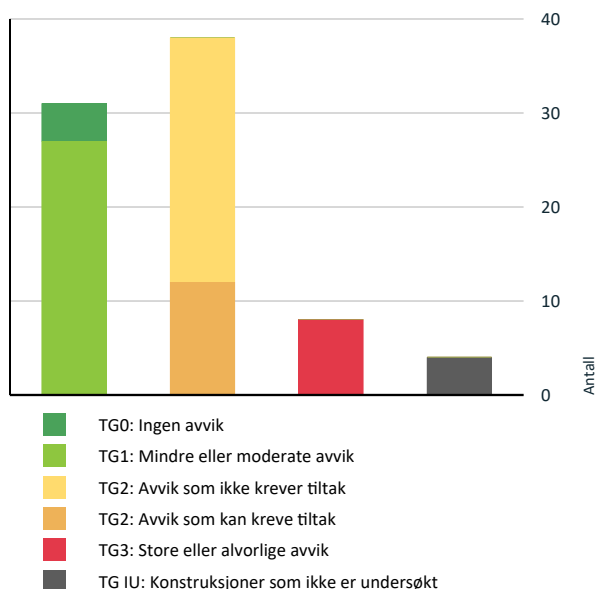
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

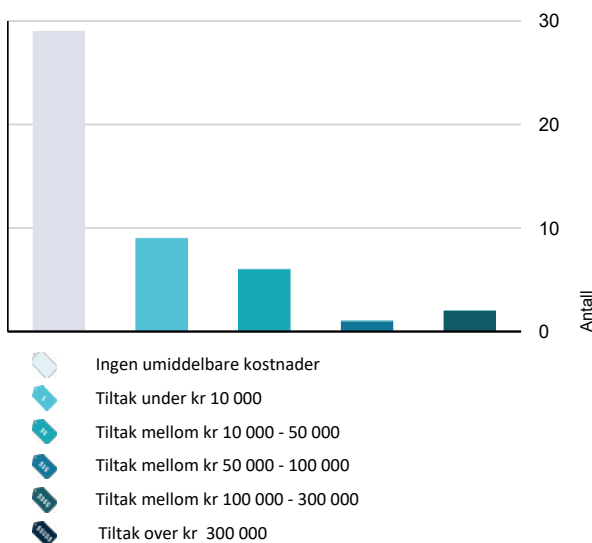
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Takstmann befarte eiendommen alene, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun enebolig og garasjeuthus med utleieenhet. Laftet koie og garasje er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (hoveddel) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje (utleiedel) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Garasjeuthus med utleieenhet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leietakere og hjemmelshavere bor i boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Del mot nordvest. Kilde: eiendomsverdi.no
	Modernisering	Bad i 1. etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.
	Modernisering	Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte skadet takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 taktekking nærmer seg.

Skifte skadet takstein.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

To helbeslåtte pipetopper.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Isbordbeslag.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Snøfangere.
Takstige.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Eldre del:

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Yttervegg er forblendet med murt teglstein ved inngang til underetasje.
Tilbygget del:

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Delvis kledd med fasadestein ved inngang til tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Svertesopp på utvendig panel.

Del med gjenstående arbeider. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behov for vedlikehold og utskiftning av enkelte panelbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Eldre del:

Saltakkonstruksjon.

Sperretakkonstruksjon.

Bordet undertak.

Himling isolert med flis. Delvis tilleggsisolert med mineralull.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Overbygget takkonstruksjon over veranda.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Innfelt downlight i gesims.

Understøttet med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i undertak ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilbygget del:

Saltakkonstruksjon.

Antatt utført med fabrikkerte w-takstoler.

Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget.

TG 3 Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2013.

Vinduer med 2 lags isolerglass 1987 og 1988.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskade i vindu på fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet vindu må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Underetasje:

Malt ytterdør med 4 små glassfelt fra 2019. Montert kodelås.

Malt ytterdør med glassfelt.

1.etasje:

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1988.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngang til stue.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Understøttet med tresøyler ned på støpte fundamenter.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 28 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. 85 cm.

Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp med adkomst til veranda.
Utvendig tretrapp ved inngang til bad i 1.etasje.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater med fliser, laminatgulv og parkett.
Lagt laminatgulv i stue/kjøkken i 1.etasje. Utført i 2022. Utført av: egeninnsats.
Lagt laminatgulv på to soverom i underetasje (hoveddel) i 2022. Utført av: egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktmerker i gulv i gang. Tørt ved befaring.
Gjenstående arbeider/ufagmessige arbeider. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Overflater - 2

Overflater med malte MDF-veggplater, malt murpuss, malt panel og malt strietapet.
Malt div. overflater.
Himlinger med malt panel, panel og folierte takessplater. Innfelt downlight i himlinger.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over underetasje i eldre del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med flis.
Etasjeskille over underetasje i tilbygget del:
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

1 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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp.
Peis med peisinnsats i stue i 1.etasje.

1 TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe ett løp med luftekanal. Adkomst til sotluke fra soverom i underetasje.
Feieluke på loft.
Peis med peisinnsats på kjøkken i 1.etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rennemerker på pipe på loft etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eldre del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpt gulv.

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

De fleste kjeller vegger er utført og kledd.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

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

Har erfaringsmessig hyppigere risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Ved bruk fuktmåler ble det registrert noe fuktighet nederst på kjelleryttervegg.

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



1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med adkomst til 1.etasje. Utført med malt rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Slark i vridere.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i underetasje (hoveddel) antatt fra tilbyggingsåret.
Ingen dokumentasjon.
Gulvflater med fliser.
Ca. 10 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malte MDF-veggplater.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med folierte takessplater.
Bad/vaskerom med nedfelt servant, skyllekar, vegghengt toalett,
baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og sluk.
Drensåpning for eventuelt lekkasjevann under vegghengt toalett.
Ventilasjon igjennom el.vifte

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre overflater, rommet er ikke bygget som ett komplett våtrom. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Fuktsvelling nederst på plate ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i underetasje antatt modernisert siste 15-20 år. Utført av: ukjent.
Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har passert halvparten av gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevne flisfuger. Trapping i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Slukramme rundt sluk er ikke festet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, ettgreps blandebatteri, veggengt toalett, glassdører, opplegg for vaskemaskin og skuffer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Delevegg mot våtsonen er ikke kledd med panel/plater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier.



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Utført av: ukjent. Ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

2. TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser.

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 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 folierte takessplater. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begrenset restlevetid på overflater og membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

2. TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 20 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.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte avskalinger i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

2. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

2. TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Tilstandsrapport

Sluk/avløp under boblebad ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med to servanter, toalett, to stk ettgreps blandebeholder, dusjnische, glassdør, vegg av glassbyggerstein, boblebad, baderomsinnredning, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA innredning fra 2022.
Kjøkkeninnredning i undertasje (utleiedel).
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, glatte fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, skuffer, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebeholder og rustfri kum.



UNDERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal innredning fra ca.2007/2008.
Montert del med underskap i 2023. Type: IKEA. Utført av: egeninnsats.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, ettgreps blandebeholder, rustfri kum med benkebeslag, del med glassdører, fliser i benkerygg, speil fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert koketopp, micro og stekeovn.
Sluk i gulv under oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i skap i utleiedel.
Vannledninger av rør i rør og kobber.
Fordelerstokk montert i himling i skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.
Ventilasjonsaggregat er plassert på loft.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.

Varmepumpe fra 2023. Montert i 2024.

Varmekabler i badromsgulv i 1.etasje.

Radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Vannbåren gulvvarme i stue og soverom i underetasje.

Vannbåren gulvvarme i badromsgulv i underetasje (hoveddel).

! TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder for gulvvarme og forbruksvann plassert på bad/vaskerom i underetasje. Alder: 2016.



! TG IU Andre installasjoner

El.peis på bad.

! TG 2 Vannbåren varme

Fordelerstokk til vannbåren gulvvarme i skap på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i underetasje.
Hovedsikring, 50 A.
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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

Montert el.billader i garasje. Utført i 2024 av firma.

Ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæringer og løs ledning under veranda. Se bilde.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



T G 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann og tyverialarm tilkoblet i Verisure.
Nyere brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast. Ukjent alder.

Drenering og fuktsikring er ellers ikke synlig da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er steder under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del:

Kjelleryttervegger av sparesteinsbetong.

Tilbygget del:

Kjelleryttervegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte avskalinger i murpuss.

Rester etter tidligere grunnmursplast er ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker ved inngang til utleiedel i underetasje.

Trapp av belegningsstein.

Årstall: 1947

Vurdering av avvik:

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

Mosegroing på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

! TG 2 Oljetank

Antatt nedgravd oljetank ved garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

GARASJEUTHUS MED UTLEIEENHET



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Leietaker bor i utleieenheten.

Lagerbod og biloppstilling.

Standard

Varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

Vedlikehold

Greit ivarettatt.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Ombygget til utleieenhet i ca.2015. Utført av: ukjent. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Mot nordøst. Ukjent byggeår.
	Tilbygg	Mot sørvest. Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Del med snøfangere.

Isbordbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Solslitt panel. Utvendig panel har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandle panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Utført med fabrikkerte A-takstoler.

Undertak med duk. Del med trefiberplater.

Lufting ved raft.

Himling isolert med mineralull.

Sponplategulv på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er påvist skader i undertak.

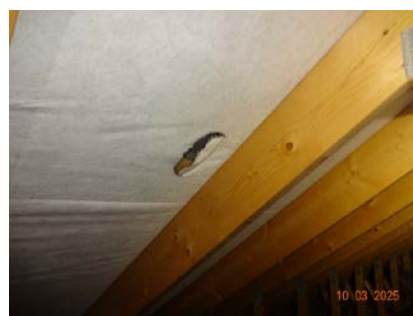
Påvist mye rottemøkk på loft.

Det er påvist enkelte fuktskjolder i undertak på loft.

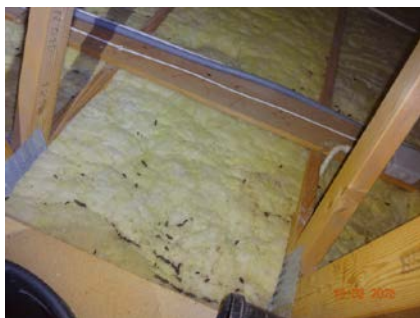
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.
Vindu med 3 lags isolerglass.
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 Dører

To malte ytterdører med glassfelt.
Malt panelt ytterdør. Adkomst til lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskadet ytterdør med adkomst til vedbod.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og parkett.
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktskadet laminatgulv foran kjøkkeninnredning. Bulning i gulv.
Ved bruk av fuktmåler ble det registrert forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Overflater - 2

Overflater med panel og MDF-veggplater.
Himlinger med panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue/kjøkken.

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 Innvendige dører

Heltre innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjerom:
Gulv med belegningsstein. Sokkel av lettklinkerblokker.
Oppført i bindingsverk, uisolert.
Del med malt panel.
Plassbygget takkonstruksjon. Undertak med OSB-plater.
Vinduer med 2 lags isolerglass.
Malt ytterdør med glassfelt.
Montert to leddporter med motorstyring.
Lys og strøm.

Vedrom:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Himling med panel.
Lys og strøm.
Ventilasjon igjennom veggventil.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom antatt bygget i ca.2015.
Ingen dokumentasjon.
Utført av: ukjent.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med panel.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Himling med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.
Varmekabler i baderomsgulv.
Ca. 15 mm fall ved terskel til dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Fall ikke kontrollert på grunn av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med servant, skuffer, dusjkabinett, ettgreps
blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Montert dusjkabinett i 2024. Utført av: egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.
Tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra ca.2015. Ukjent type.
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, over og underskap, speil
fronter, opplegg for oppvaskmaskin, skuffer, ettgreps blandebatteri og to
rustfrie kummer med benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist maur ved stoppekran i kjøkkeninnredning.
Behov for justering av skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler ytterligere undersøkelser.
Skapdører bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Stoppekran og vannmåler under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger av PVC (plastrør).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med varmepumpe luft- luft.
Varmepumpe fra 2012.
Varmekabler i baderomsgulv.



1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 287 liter fra 2014.
Fast tilkoblet.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue/kjøkken.
Kursene er merket.
Åpent ledningsnett.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder. Antatt ca.2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler el.kontroll på grunn av manglende samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler. Tilkoblet verisure.
Nyere brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

TO IU Fuktsikring og drenering

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrenne vann føres ut på terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

Bygninger på eiendommen

Laftet koie

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse**Innvendig:**

Gulvflater med lakkert tregulv.
Trebjelkelag, antatt isolert med flis -og/eller mineralull.
Overflater med laftet tømmer.
Åstak. Bordet undertak.
Vindu med 2 lags isolerglass.
Stålppe.
Eldre vedovn.
Gnistsikring utført med metallplate.
Strøm.

Utvendig:

Støpte fundamenter og naturstein.
Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.
Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takbord.
Platting ved inngang.
Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Ikke montert takrenner og nedløp.
Tettet med mineralull i mellom laftet tømmer.
Skjevheter i yttervegger.

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

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

1991

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse**Innvendig:**

Støpt gulv.

Overflater med malt murpuss.

Himling med panel.

Utført med fabrikkerte takstoler. Himling isolert med mineralull.

Undertak med ranittplater.

Loft er besiktiget fra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Montert el.billader.

Lys og strøm.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Elementpipe. Ikke tilkoblet ildsted.

Montert leddport med motorstyring.

Utvendig:

Støpt plate på mark.

Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Antatt Isoblokk.

Utvendig munkepuss.

Gavlveggene er kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Malt panelt ytterdør.

Snøfangere.

Avvik:

Mangler del med takteking.

Mangler del med gesimsbord.

Det er påvist svertesopp på overflater.

Gjenstående arbeider: Del med manglende overflatebehandling. Rester etter tidligere grunnmursplast er ikke fjernet.

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

Uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Oppført i bindingsverk, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Lys og strøm.

Utvendig:

Yttervegg kledd med låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Avvik:

Noe mosegroing på takteking.

Panel ligger stedvis nærme terreng, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje (hoveddel)	71			71	
Underetasje (utleiedel)	53			53	
1.etasje	141			141	28
SUM	265				28
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (hoveddel)	Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Gang 2, Soverom 2		
Underetasje (utleiedel)	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom		
1.etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjeuthus med utleieenhet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	69			69			69
Vedbod		15		15			15
Garasjerom		36		36			36
Uinnredet loft						34	34
SUM	69	51				34	154
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Vedbod		Lagerrom	
Garasjerom		Garasje	
Uinnredet loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 34m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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:

Laftet koie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			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		10		10		1	11
SUM		10				1	11
SUM BRA	10						

Romfordeling

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

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	264	1
Garasjeuthus med utleieenhets	69	51
Laftet koe	10	0
Garasje	0	49
Uthus	0	22

Kommentar

Enebolig	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Garasjeuthus med utleieenhets	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Uinnredet loft har ikke målverdig areal. Ca. areal: 34m ²
Laftet koe	Arealet 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.
Garasje	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.
Uthus	Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Erik Sørli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	34	59		0	4145.8 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Solørvegen 362

Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Vera Johansen

1/2 Hjemmelshaver: Andreas Moen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanstad i Elverum kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sørvest.
Elverum sentrum ca. 3,3 km

Adkomstvei

Innkjøring fra riksvei vei til privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Hellende tomt mot sørvest.
Opparbeidet med plen og variert beplantning.
Asfaltert biloppstillingsplass.
Området foran huset er belagt med belegningsstein.
Innhegnet med gjerde.
Høydeforskjeller i skråning er regulert med forstøtningsmur av betongstein.
Trapp i skråning av belegningsstein.
Større deler av tomten var dekket med snø under befarings.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			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
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HP4974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vera Johansen	Andreas Moen
Gateadresse	
Solørvegen 362	
Poststed	Postnr
ELVERUM	2407
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	8780743

Document reference: 1211250066

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

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elbil lader og utelukket jordfeil

Arbeid utført av

SG Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 utleiedeler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250066

- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1211250066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Johansen	174864657c89e285c05c4c 6b7249df03e307b951	10.03.2025 16:42:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

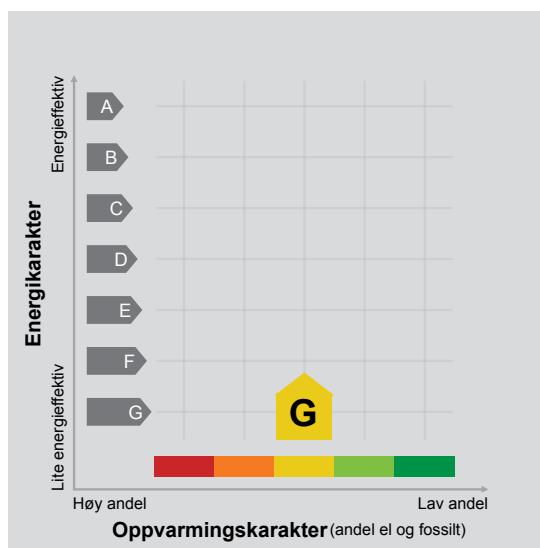
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Moen	65afba84a3c53a951789473 0a2740b100b9643b5	10.03.2025 16:41:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250066

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Solørvegen 362
Postnummer	2407
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7357249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88597
Dato	06.03.2025



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

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

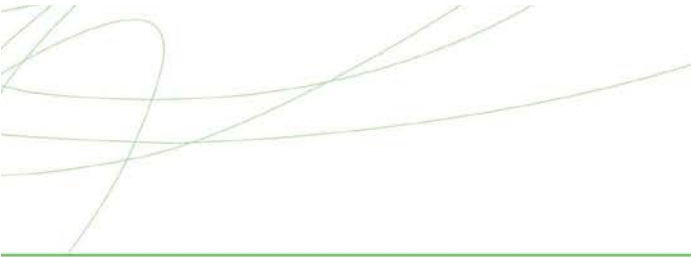
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

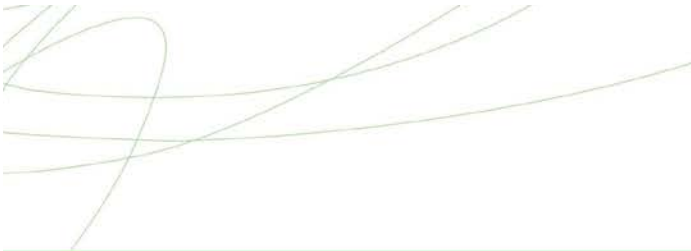
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Etterisolering av kjellervegg

- Montering tetningslister
- Installere solvarmeanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Solørvegen 362 - Nabolaget Hanstad syd - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandgata Linje 105, 769, 825, 826	4 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.) 226 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 755 elever, 62 klasser	8 min 4.6 km
Elverum videregående skole 800 elever	4 min 3.1 km
Terningen Arena	9 min

«Det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

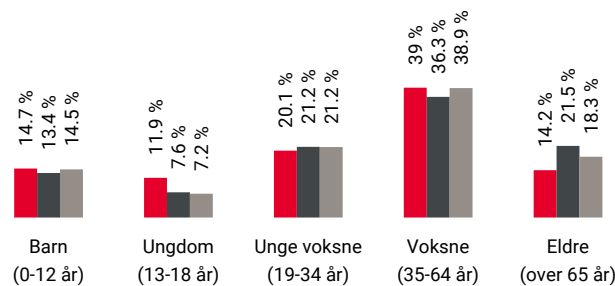
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad syd	1 358	528
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkroken barnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 1.2 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 2.4 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-5 ... 78 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hanstad Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Hanstad PostNord	14 min 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



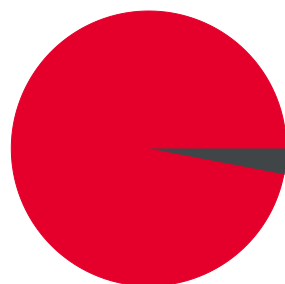
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽	Helset nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
⚽	Hanstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 🚶 1.3 km
🚴	Feel24 Elverum	5 min 🚗
🚴	Family Sports Club Elverum	7 min 🚗

Boligmasse



■ 97% enebolig
■ 3% annet

«Nabolaget føles trygt og det er lite trafikk her. Beboerne er vennlige og alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Kremmertorget Kjøpesenter

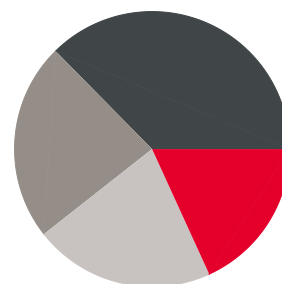
5 min 🚗



Boots apotek Kremmertorget

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



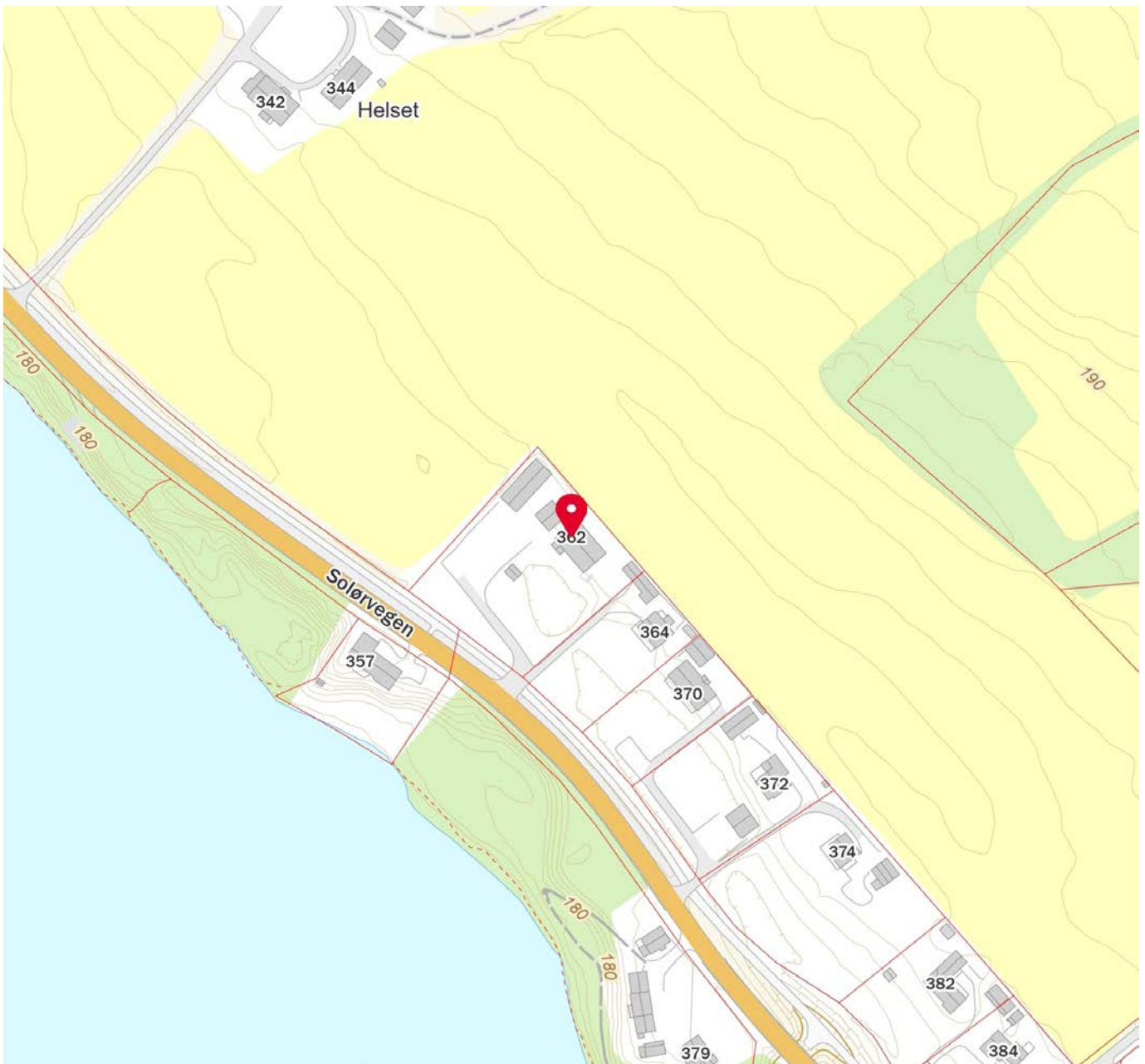
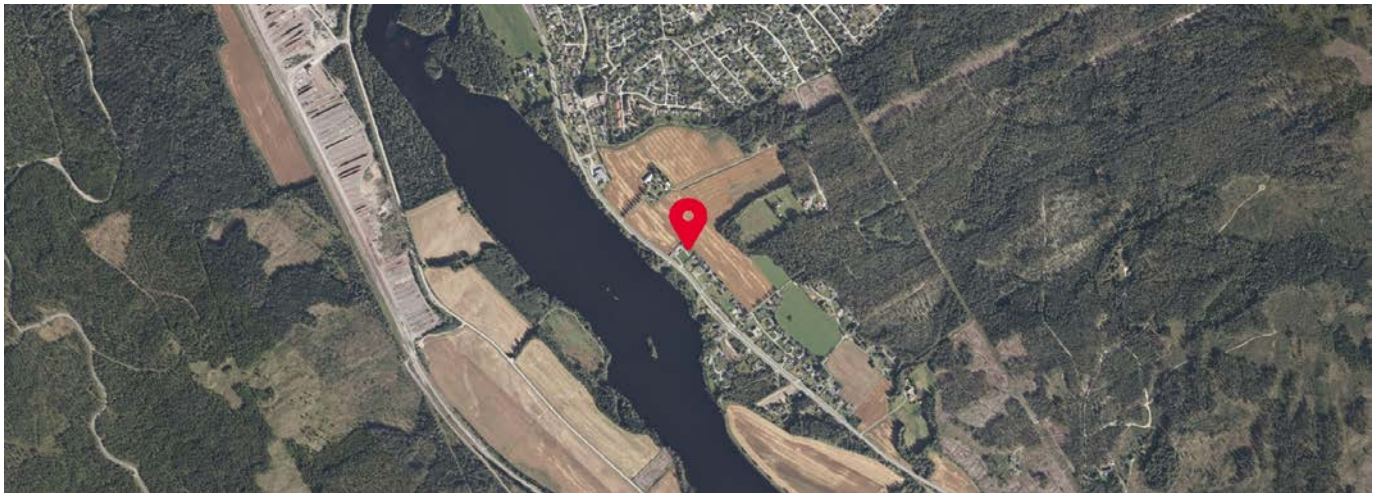
0%

45%

■ Hanstad syd
■ Elverum
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 ikraftttredelse 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: Solørvegen 362
2407 ELVERUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simen Unneberg

Telefon: 902 79 704
E-post: simen.unneberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre