

Tilstandsrapport



Enebolig



Solsvevegen 181, 2390 MOELV



RINGSAKER kommune



gnr. 263, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 20607-1316

Referansenummer: JJ8727

Autorisert foretak: Byggtek Innlandet AS

Sertifisert Takstingeniør: Lene Kristine E. Aas

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtek Innlandet AS

Rapportansvarlig

Lene Kristine E. Aas

Uavhengig Takstingeniør

lenekristineeikeland@hotmail.com

966 65 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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

Velholdt bolig som har blitt tilbygget opp gjennom årene.
Det ble foretatt omfattende renovering av boligen i 1996/97 og mange bygningsdeler er fra det tidsrommet.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er metallplater fra 1997. Taket er besikket fra bakkenivå og fra innsiden av loft fra loftsstige.
Beslag på pipe. Vindskier i tre. Krok for oppheng stige. Nedløp, takrenner og beslag i metall. Takrenner i tre uten nedløp på tilbygg.
Varierende alder på beslag. Snøfanger stedvis.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Musebørste under kledning.
Deler av bygningen er oppført i tømmer.
Varierende alder på yttervegger, ettersom boligen er tilbygget i flere perioder.

Saltak i trekonstruksjoner. Undertak i tre.

3 separate loft: Loftene ble inispisert via loftsluker. 3 stk loftsluker: på kjøkken, på soverom og i kontor. Det er separate loft pga tilbygg.
Hele loftet kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn da loftet manglet gulv.
Loftet er vurdert utifra synlig lufting og inspiserbart område fra loftsluke.

Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft.
Skråisolert tak i deler av boligen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1996.
Blyglassvinduer, ukjent alder.
Bygningen har malt hovedytterdør, 2015. Malt tredør.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.
Fundamentert på trekonstruksjoner.
Deler av gulvet kan fjernes på vintertid for å unngå ødeleggelser ved takras.
Tretrapp fra terrasse til terreng. Rekkverk i tre.

Trinn bestående av en stein fra inngangsparti til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har malt tømmer, malt trepanel og malt murt forblending.
Innvendige tak har trepanel. Tregulv. Keramiske fliser. Varierende alder på overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Eier opplyser at bjelkelag i alle rom bortsett fra lite soverom og spisestue ble skiftet ut i 1996/97.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 teglsteinspiper og en elementpipe. En peis med innsats i stue. 2 av pipene er ikke i bruk.
Feieluke i soverom og kontor har ikke brannsikker plate og har kort avstand til brennbart, men disse er pr nå ikke tilknyttet ildsted.
Dersom det skal etableres ildsted, må disse avvikene rettes.
Adkomst til kjeller via luke i gulv på kjøkken.
Adkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom.
Veggene har steinmur. Jordgulv i krypkjeller. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.
Lecakuler på gulv i kjeller.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Jordgulv
Lufteventiler.
Plater i stubbloft.
Ringmur i stein.
Tretrapp til kjeller. Åpne trinn.
Profilerte tredører, varierende alder.
Garderobeskap.
Plassbygde skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet er i daglig bruk.
Dusjkabinett 2023, baderomsinnredning med servant, speilskap, belysning, toalett, opplegg vaskemaskin. Sluk under dusjkabinett.
Keramiske fliser på vegg og gulv. Baderomsplater på en vegg.
Garderobeskap.
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Fuktsøk gulv ok.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med keramiske fliser over benk (97) Dobbelt oppvaskum med benkeplate i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Fuktsøk fuktutsatt sted ok. Ny kjøkkenkran 2024.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Vanninntak og stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.
Brønnpumpe er nedsenket i brønn. Trykktank er plassert i kjeller.
Ukjent alder, levetid kan ikke vurderes. Eier opplyser at den fungerer i dag. Vurderes utifra at den fungerer i dag.
Varmepumpe
2 stk varmtvannstanker er på ca. 120 liter. En plassert i kjeller, en plassert i kryprom. Alder er ukjent.
Panelovner, varierende alder.
Varmepumpe fra 2018
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Åpent anlegg. Eier opplyser at

Beskrivelse av eiendommen

dette var nytt i 1996/97.

Røykvarslere montert. Det er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen drenering.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Støpt ringmur under tilbygg.

Jordgulv i kjeller og krypkjeller. Lecakuler i gulv i kjellerrom. Noe

lufting inn i krypkjeller. Støpt plate under deler av tilbygg.

Flat/skrånende tomt. Opparbeidet med plen, beplantning og trær.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp

til grøft. Eier opplyser at det er isotherm-rør med varmekabel fra

brønn til inntak. Det er privat brønn. Brønn fra 2011

Septiktank av ukjent type, med slamavskiller og spredegrøfter.

Eier opplyser at det ikke er nedgravet oljetank på eiendommen.

Gjerde rundt deler av eiendommen. Ikke undersøkt tilstand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ble ikke fremvist ved befaring.

Det er opplyst av eier at det er foretatt endringer på situasjonsplan i boligen, det er fjernet en døråpning mellom soverom og bad. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring

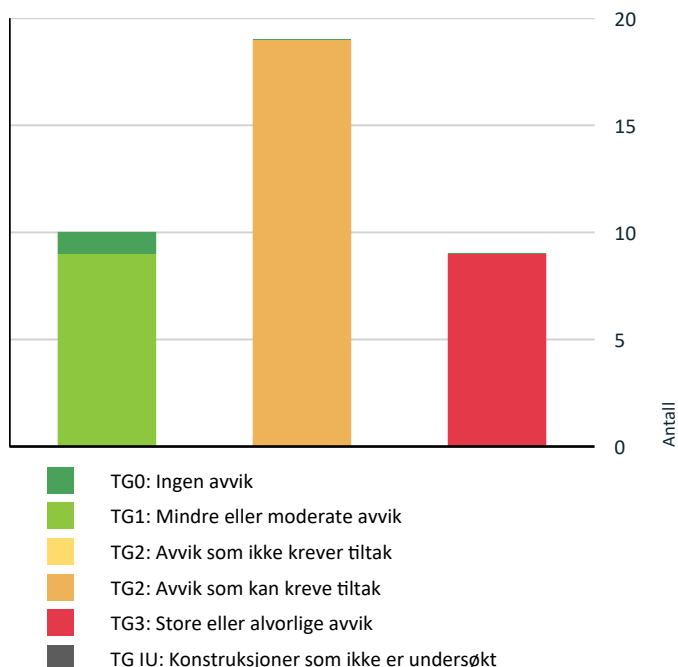
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring

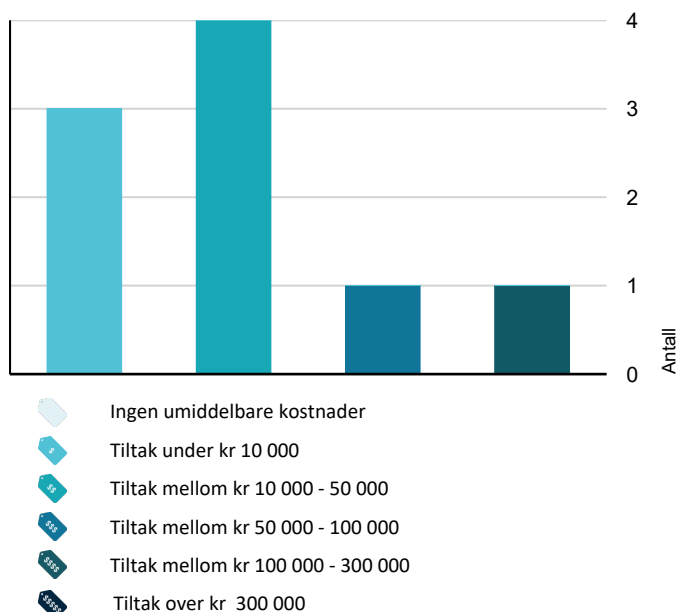
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er befart og vurdert utifra slik den er representert

på befaringstidspunktet, og den bruk byggene har ved befaring.

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

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

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

Angående eventuelle fremlagte tegninger: Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Selger må være oppmerksom på nye arealbegreper som kommer, og at arealer må oppdateres dersom rapporten skal brukes etter 1.1.2024. Ny arealstandard forventes å være klar i høst og når standarden vedtas bør takstingeniører rapportere areal etter både någjeldende og nye arealbegreper.

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

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

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

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Takstmann har ikke sett på ferdigattester, byggetegninger, byggetillatelser mm med mindre dette er kommentert.

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

Angående eventuelle fremlagte tegninger:

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Selger må være oppmerksom på nye arealbegreper som kommer, og at arealer må oppdateres dersom rapporten skal brukes etter 1.1.2024. Ny arealstandard forventes å være klar i høst og når standarden vedtas bør takstingeniører rapportere areal etter både någjeldende og nye arealbegreper.

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

Rapporten kan ikke tas i bruk/er ikke gyldig for bruk før egenerklæring er fremlagt takstmann signert og datert, og kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv 2 [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - skadedyr [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt gulv soverom, ny isolasjon og stubbloftplater. Isolasjon i yttervegger soverom ble byttet til glava.
1996	Tilbygg	Inngangsparti
2015	Modernisering	Ny ytterdør
2016	Modernisering	Utvendig kledning byttet på en liten del av sørvegg
2017	Modernisering	-19 huset beiset
2020	Modernisering	Terrassegulv beiset
1952	Tilbygg	Soverom og bad
2011	Modernisering	Brønn borret
2023	Ombygging	Fjernet dør mellom soverom og bad

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er metallplater fra 1997. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra innsiden av loft fra loftsstige.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taktekking er også undersøkt innvendig i rom med skråtak.

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

Taktekking er vurdert utifra alder og materiale, samt at tilstand i himling i etasjen over/inspiserbart område av loft ved befaringsstidspunktet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det ble observert rennemerker på innvendig tak i loft ved befaring. Stedvis avflasset maling på takteking.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring overflate takteking.

Anbefaler nærmere undersøkelser når sikker adkomst er etablert. Det må foretas tiltak for å stanse vanninntrengning da dette vil svekke konstruksjonen og føre til ytterligere skader.

Kostnader med tiltak er ukjent da årsak er ukjent, det må foretas nærmere undersøkelser. Tiltaket vil få en kostnadsmessig konsekvens. Kostnader kan overstige kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beslag på pipe. Vindskier i tre. Krok for oppheng stige. Nedløp, takrenner og beslag i metall. Takrenner i tre uten nedløp på tilbygg. Varierende alder på beslag. Snøfanger stedvis.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vannbrett med metallbeslag. Vindskier i tre.

Vannbrett i tre.

Utvendige beslag er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adgang til tak.

Utvendige beslag er også undersøkt fra luke i gavel. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

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

Utvendige beslag er vurdert utifra alder og materiale, samt tilstand i himling i etasjen under/inspiserbart område av loft ved befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Takrennenedløp går ned i bakken ved hushjørne, anbefales ledet bort fra grunnmur over bakken.

Oppsprukket maling på beslag under vindu.

Det er ikke montert takstige.

Ingen nedløp på det ene tilbygget.

Dårlige skjøter og fall stedvis på takrenne. Takrenne mangler ved kjøkken.

Dårlig omramming rundt vinduer sørvegg.

Steinhelle som pipehatt er sprukket.

Viser til avvik under takteking: rennemerker i takkonstruksjon loft.

Avviket er nærmere beskrevet under takteking.

Skjevhet takrenne.

Misfarget takrenne.

Bulk i taknedløp.

Maligsslitasje vindski.

Malingsslikt vannbrett.

Eier opplyser at det foreligger pålegg om montering av takstige.

Dårlige vannbrett og omramminger rundt noen vinduer.

Det mangler takrenne ved kjøkken.

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 opp til dagens krav.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Lokal utbedring.

Etablere takstige.

Etablere nedløp der det mangler.

Skifte topp på pipehatt.

Kostnader med utbedring taklekkasje er ført under takteking.

Dårlige /manglende beslag kan føre til vanninntrengning og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musebørste under kledning.

Deler av bygningen er oppført i tømmer.

Varierende alder på yttervegger, ettersom boligen er tilbygget i flere perioder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tørr kledning, noen sprekkdannelser på kledning og listverk ved vinduer.

Kledning innfestet med skruer, og disse er montert så de stikker ut utenpå kledningen. Ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjoner. Undertak i tre.

3 separate loft: Loftene ble inspisert via loftsluker. 3 stk loftsluker: på kjøkken, på soverom og i kontor. Det er separate loft pga tilbygg. Hele loftet kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn da loftet manglet gulv. Loftet er vurdert utifra synlig lufting og inspiserbart område fra loftsluke.

Isolert etasjeskille mellom boligrom og loft.
Skråisolert tak i deler av boligen.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge eventuelle skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjon/loft er inspisert utvendig fra bakkenivå da det ikke er etablert sikker adgang til tak.

Takkonstruksjon/loft er også undersøkt fra luke i gavl. Det er ikke gulv i loft så loft kunne ikke inspiseres av HMS-hensyn.

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

Takkonstruksjon/loft er vurdert utifra alder og materiale, samt tilstand i innvendig himling i etasjen under loft/inspiserbart område i loft ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ingen synlig ventilering i gavl eller raft, hverken innvendig eller utvendig. Dette kan føre til kondens og fuktproblematikk.
Noe misfarget undertak.

Viser til avvik i punkt takteking: rennemerker i takkonstruksjon på loft. Kostnader og kommentarer er ført under takteking.
Det er ingen damp/fuktsperre.

Skråisolert tak er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Anbefaler etablering av gangbart gulv i loft og nærmere undersøkelser.
Etablere lufting i alle loft.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat.

Manglende dampersperre til loft fører til fuktgjennomtrengning til loft og kondensering. Anbefaler etablering av dampersperre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1996.
Blyglassvinduer, ukjent alder.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, 2015. Malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen bruksmerker på dørblad.

Malingsslitasje på tredør terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

Manglende maling vil føre til kortere levetid og økt slitasje/mindre motstandsdyktig mot vanninntrengning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjoner. Tregulv. Rekkverk i tre.

Fundamentert på trekonstruksjoner.

Deler av gulvet kan fjernes på vintertid for å unngå ødeleggelser ved takras.

Vurdering av avvik:

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

Noen sprekkdannelser på gulv.

Slitasje toppbord rekkverk. Noe svikt i enkelte gulvbord. Bruksmerker gulv.

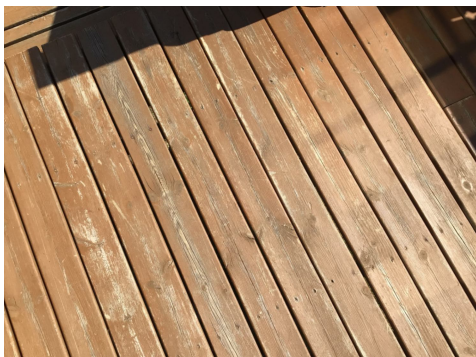
Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring/overflatebehandling.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng. Rekkverk i tre.

Trinn bestående av en stein fra inngangsparti til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trinn fra inngangsparti.

Trinn bestående av stein er ikke ihht forskriftskrav.

Noen sprekkdannelser i trinn og toppbord rekkverk.

Trapp fra terrasse til terreng har ikke håndløper.

Det er ikke montert håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefaler etablering av sikker trapp med rekkverk.

Lokal utbedring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Veggene har malt tømmer, malt trepanel og malt murt forblending. Innvendige tak har trepanel. Tregulv. Keramiske fliser. Varierende alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekkdannelser på tømmervegger og tregulv, noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier opplyser at bjelkelag i alle rom bortsett fra lite soverom og spisestue ble skiftet ut i 1996/97.

Det tas forbehold om avvik som ikke registreres ved befaring likevel kan forekomme.

Det er kun tatt stikkprøver av etasjeskiller og dette innebærer at det kan være større avvik som ikke blir registrert pga møblering o.l.

Eventuelle større avdekte avvik kan dermed få en kostnadsmessig konsekvens med utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

- Det er avvik:

Noe knirk stedvis.

Konsekvens/tiltak

- 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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 3 Etasjeskille/gulv 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Eier opplyser om gammel råteskade på bjelke/bunnsvill under bad/soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede konstruksjoner anbefales på generelt grunnlag utskifting. Kostnad kan overstige kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

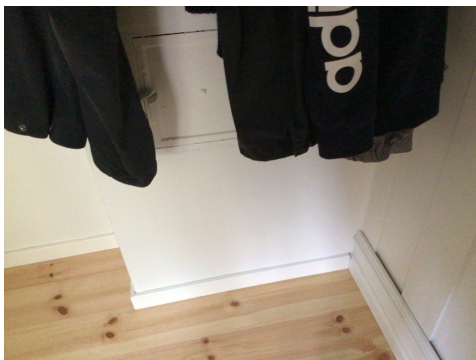
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 teglsteinspiper og en elementpipe. En peis med innsats i stue. 2 av pipene er ikke i bruk. Feieluke i soverom og kontor har ikke brannsikker plate og har kort avstand til brennbart, men disse er pr nå ikke tilknyttet ildsted. Avvik er derfor ikke relevant sett i sammenheng med dagens bruk. Dersom det skal etableres ildsted, vil denne tilstanden gi TG3 og avviket må rettes.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Adkomst til kjeller via luke i gulv på kjøkken.
Adkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom.
Veggene har steinmur. Jordgulv i krypkjeller. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Lecakuler på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fuktutslag på steinvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Følge med på situasjonen. Drenering.

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Jordgulv. Lufteventiler.
Plater i stubbloft.
Ringmur i stein.
Undertegnede kunne ikke inspisere krypkjeller pga dårlig tilkomstmulighet, men hjemmelshaver selv tok seg frem og fremla mange bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er fremlagt store mengder bildedokumentasjon. Fuktsøk på steinmur viser fuktutslag.
Det er noe misfarget treverk i krypkjeller. Dette skyldes trolig fukt og for dårlig ventilering.
Fuktskade under badetrom opplyses å være utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Tilstandsrapport

Etablere bedre lufting i krypkjeller og tiltak for å unngå forhøyet luftfuktighet. Montere mekanisk avtrekksvifte.
Etablere plastdekke på jordgulv i krypkjeller så fuktoppsig fra grunnen reduseres.
Anbefaler etablering av adkomst fra utsiden av ringmur for å få enklere adkomst for kontroll/opsyn av krypkjeller.

Krypkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon med relativt hyppig skadefrekvens. Det kan derfor ikke utelukkes skader i områder som ikke kunne undersøkes. Anbefaler å følge med på situasjonen.



! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp til kjeller. Åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Risiko for fall i trapp uten rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører, varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Plassbygde skap.

! TG 3 Andre innvendige forhold - skadedyr

Eier opplyser at det har vært forekomst av skadedyr (mus) i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forekomst mus

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot mus. Tette konstruksjonen.
Mus kan gi materielle skader på bygningen.
Kostnad kan overstige kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er i daglig bruk.

Dusjkabinett 2023, baderomsinnredning med servant, speilskap, belysning, toalett, opplegg vaskemaskin. Sluk under dusjkabinett, slukmansjett synlig. .

Keramiske fliser på vegg og gulv. Baderomsplater på en vegg.

Garderobeskap.

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Fuktøk gulv ok.

Eier opplyser at det er membran under skjøtede fliser, men denne er ikke tett i overgangen mot tilstøtende gulv.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

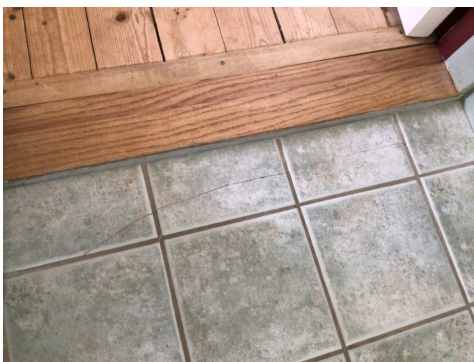
Eier opplyser at det har vært vannskade så membran er brutt på gulv.
Annen type flis under dusjkabinett.
Skadede fliser på gulv ved dør.
Bruksmerker på innredning.
Fall mindre enn 2 cm fra dør til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnader kan overskride kostnadsestimat, dette avhenger av valgte løsninger.

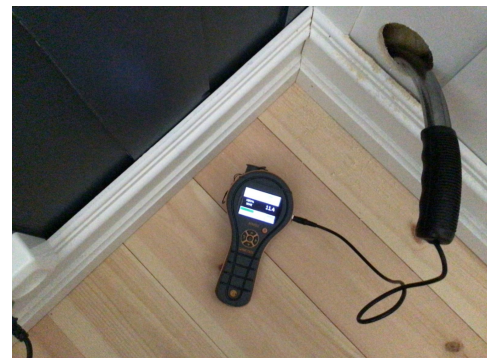
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med keramiske fliser over benk (97) Dobbelt oppvaskkum med benkeplate i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fuktsøk fuktutsatt sted ok. Ny kjøkkenkran 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

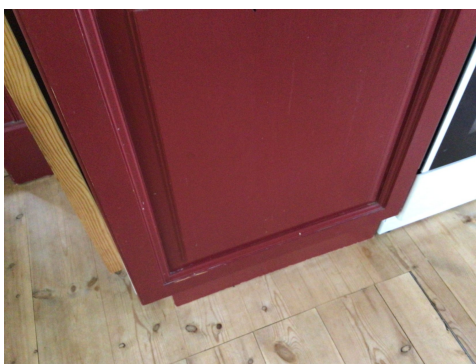
Noen sår i innredning og bruksmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Vanninntak og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Brønnpumpe er nedsenket i brønn. Trykktank er plassert i kjeller. Ukjent alder, levetid kan ikke vurderes. Eier opplyser at den fungerer i dag. Vurderes utifra at den fungerer i dag.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstanker er på ca. 120 liter. En plassert i kjeller, en plassert i kryprom. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet, bereder står i rom med jordgulv.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre installasjoner

Panelovner, varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På eldre ovner kan funksjonssvikt oppstå. Restlevetid er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjonssvikt kan oppstå pga alder.

! TG 1 Andre installasjoner - Varmepumpe

Varmepumpe fra 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Åpent anlegg. Eier opplyser at dette var nytt i 1996/97.

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.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser på arbeider utført i 2018 og 2023. Ellers ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det er samsvarserklæring på arbeider utført i 2018 og 2023. Ellers ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det henger noen ledninger i krypkjeller. Disse anbefales festet. Ettersom det ikke har vært utført eltilsyn de siste 5 år anbefales på generelt grunnlag en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

Takstmenn har ikke elfagkompetanse og kan derfor ikke vurdere det tekniske anlegget.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere montert. Det er brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Fuktutslag ved fuktsøk mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenere mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Støpt ringmur under tilbygg. Jordgulv i kjeller og krypkjeller. Lecakuler i gulv i kjellerrom. Noe lufting inn i krypkjeller. Støpt plate under deler av tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er utettheter i grunnmur. Tettet med isolasjonsskum.
Noe fuktutslag ved fuktsøk mot mur.
Ingen fuktsperre mot grunnen.
Fundamentet ligger stedvis utenfor kledning/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende fuktsikring kan føre til fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner. Anbefaler fuktsikringstiltak der det er mulig.



! TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Opparbeidet med plen, beplantning og trær.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Eier opplyser at det er isotherm-rør med varmekabel fra brønn til inntak. Det er privat brønn. Brønn fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det var dårlig vannkvalitet våren 2020.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vannkvalitet påvirker helsen.

! TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type, med slamavskiller og spredegrøfter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravet oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

Gjerde rundt deler av eiendommen. Ikke undersøkt tilstand.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1952

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av eier

Beskrivelse

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Støpt plate. Ringmur. Taktekking i asfaltshingel. Ytterdører/porter i tre. Takrenner i tre. Stående kledning. Innvendige plater på vegg.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Uthus

**Anvendelse**

Vedskjul, bod

Byggeår

1929

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av eier

Beskrivelse

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Jordgulv. Taktekking i metallplater. Ytterdører i tre. Eldre bygning med skjevheter.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1952

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel bygningsbeskrivelse:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Støpt ringmur. Takteking i metallplater. Ytterdører i tre. Belysning/strøm. Malt vindu. Takrenner og nedløp i metall. Stående kledning. Innvendige panel på vegg/tak. Tregulv. Murt trapp.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

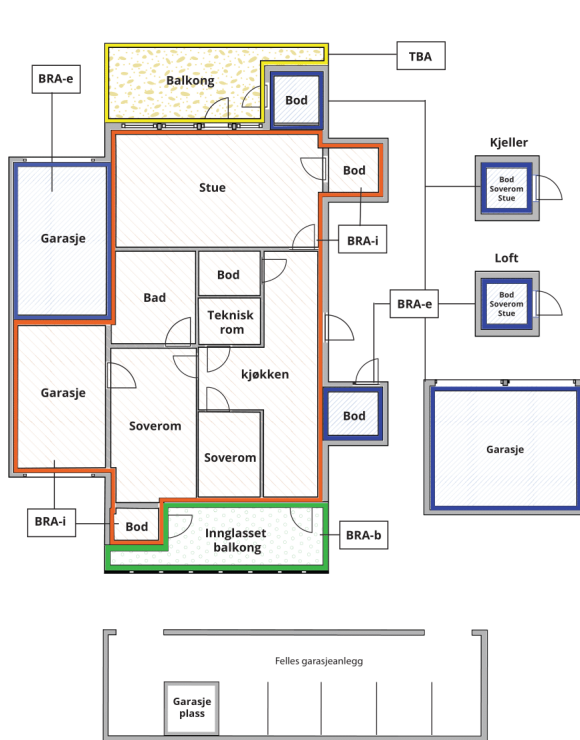
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	33
Loft					
Krypkjeller					
Kjeller					
SUM	107				33
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Spisestue/kjøkken, Kontor, Bad/vaskerom		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller	Kryperom		
Kjeller	Matkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremvist ved befaring.

Det er opplyst av eier at det er foretatt endringer på situasjonsplan i boligen, det er fjernet en døråpning mellom soverom og bad. Tiltaket er ikke byggemeldt.

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: Arbeid på badet ifm fuktskade.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring

Brannceller

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremvist tegninger ved befaring

Brannceller

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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	4

SUM		29	4
SUM BRA	29		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, Disponibelt rom	

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	107	0
Garasje	0	22
Uthus	0	13
Anneks	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Stine Skramstad	Kunde
07.7.2025	Lene Kristine E. Aas	Takstingeniør
	Stine Skramstad	Kunde
	Jørgen Haugen	Samboer eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	263	12		0	1871.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solsvegegen 181

Hjemmelshaver

Skramstad Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen har beliggenhet i et område med spredt småhusbebyggelse og LNF. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder. Avstand til Moelv sentrum er ca 9,7 km.

Adkomstvei
Adkomst til tomtegrense via privat vei. Eier opplyser at det er tinglyst veirett. Årlig avgift for vedlikehold vei.

Tilknytning vann
Privat vanntilførsel fra egen brønn.

Tilknytning avløp
Privat avløpssystem. Septiktank med spredegrøft.

Regulering
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026
Endelig vedtatt arealplan
NASJONAL AREALPLANID:3411_2022016
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008
SAKSNUMMER:2020/5544
IKRAFTTREDELSESDATO:
21.12.2022

Kommuneplanens arealdel 2024-2040
Planlegging igangsatt
NASJONAL AREALPLANID:3411_2023004
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelser som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008
SAKSNUMMER:2023/14026

Om tomten
Flat og skrånende tomt, opparbeidet med gressplen og beplantning.
Garasje. Biloppstillingsplasser på gårdsplass. Uthus. Anneks.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger opplysninger om diverse heftelser og grunndata i grunnboken pr 20.07.2025. Denne kunne ikke vedlegges rapporten. Grunnboksutskrift fra 04.06.2024 ligger vedlagt i rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å undersøke grunnbok for evt heftelser, servitutter, avtaler og bestemmelser m.m ved hjemmelsovergang.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
953 400	2025	Opplyst av eier.
Formuesverdi	År	Kommentar
528 762	2024	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 050 000	2015	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				8 749
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring fra tilstandsrapport 2024.	04.06.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2024	Ikke vist på befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.07.2025	Grunnbokutskrift fra 02.06.2024 ligger vedlagt. Grunnbokutskrift fra 2025 kunne ikke vedlegges.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	20.07.2025		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.07.2025	Egenerklæringen inneholder viktige opplysninger knyttet til eiendommen. Eventuell kjøper må selv undersøke forhold knyttet til opplysninger i egenerklæringsskjemaet.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2024	
2	07.06.2024	
3	07.06.2024	
4	08.06.2024	
5	21.07.2025	
6	26.07.2025	
7	06.08.2025	
8	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JJ8727>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/589199-1/200
29.06.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 050 000
SKRAMSTAD STINE
F.NR: 040788

HEFTELSE

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

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

2012/188341-2/200
06.03.2012

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:263 BNR:6

2013/98644-1/200
04.02.2013

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 340 000
PANTHAVER: RINGSAKER KOMMUNE
ORG.NR: 864 950 582

2015/793789-1/200
01.09.2015

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT

2015/665613-1/200

2015/665613-1/200
21.07.2015

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 650 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/641923-1/200
01.06.2021 11.18

** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1042800-1/200
25.08.2021 12.41

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/4099-2/11
06.06.1975

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3411 GNR:263
BNR:6

Kommune: 3411 RINGSAKER

Gnr: 263 Bnr: 12

2020/1345881-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0412 GNR:263 BNR:12

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
263	12				
Adresse	SOLSVEVEGEN 181		Byggeår	1929	
			Når kjøpte du boligen		2012
Postnr.	2390		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

IF FORSIKRING

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet ☐ Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	SKRAMSTAD	Fornavn	STINE
Ny adresse		E-post	stine.skramstad@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	47663885
	Sted		

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje ved sluk under dusj i 2023, foretatt lokal reparasjon. Se mer info under tilleggskommentarer.

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

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

Firmanavn/beskriv:

Råteskader etter lekkasje rundt sluk ble reparerert. Skadet treverk og isolasjon ble byttet ut, ny sluk og ny membran ble montert og nye fliser ble lagt. Utført av Byggmester Bjørn Ove Haugen. Tidligere dør mellom bad og soverom ble fjernet og erstattet med vegg høsten 2023, isolert og montert baderomsplater. Dette ble gjort kun med egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Ny sluk og ny membran lokalt rundt sluket ble montert i 2023 av Byggmester Bjørn Ove Haugen.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dårlig vannkvalitet (misfarging, mye partikler) våren 2020.

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

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

Firmanavn/beskriv:

Brønn spylt mai 2020 pga dårlig vannkvalitet (misfarging, mye partikler). Spyling utført av Ringerike Septikservice. Heving av pumpe etc. utført av Rørlegger Arve Hagen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat brønn og septik.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dårlig(e) skjøt(er) og dårlig fall takrenne sørside. Takrenne mangler ved kjøkken.

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

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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sprekker i grunnmur. Noen fliser med sprekk på bad.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se info under tilleggskommentarer.

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

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

Firmanavn/beskriv:

Rekkverk på terrasse ble delvis tatt av takras i 2018. Dette var forsikringssak. Arbeidet ble utført av Polygon. Noe utvendig panel ble byttet i ca. 2016, egeninnsats.

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se info under tilleggskommentarer.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Varmepumpe ble montert høsten 2018. Ble montert av Stange energi. Utvendig strømuttak til denne ble montert av Elektriker'n Ringsaker. Elektro Øst la opp igjen strøm etter skadesak på soverom høsten 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dør som tidligere var mellom bad og soverom er tettet igjen i 2023.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bunnsvill under bad/soverom har en gammel råteskade.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se info under tilleggskommentarer.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Skaderapport på rekkverk tatt av takras i 2018.
Skaderapport på museskade i 2020.
Tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2012.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det foreligger et pålegg om å montere takstige for adkomst til pipe.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Se info under tilleggskommentarer.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Tillegg til punkt 1:

Oppdaget da tegn på at tidligere eier har hatt dusjhjørne med dårlig/manglende membran under fliser på vegg. Dette er ikke ubedret da det i følge byggmester ikke hadde noen praktisk betydning da det ikke ble registrert fukt/råte i konstruksjonen, kun misfarging på gipsplatene. Alle skader i gulv ble reparert.

Tillegg til punkt 12:

Dårlige vannbrett og omramminger rundt vinduer på sørvegg. Noe dårlig bordkledning på sørvegg. Dårlige garasjedører. Skade på grunnmur og trapp på anneks. Nederste stolpe på trapp fra terrasse til hage er dårlig.

Tillegg til punkt 14:

I 2021 ble det oppdaget en gammel råteskade i en bunnvill. Hadde befaringsrapport fra forsikringsselskap da dette ble oppdaget. Tørt på befaringsdagen, tyder på gammel skade. Fikk likevel beskjed om at vi med fordel kunne borre på flere små hull i svillen og sprøyte inn soppdrepende middel. Dette er gjort. Forsikringsselskapets takstmann anså skaden som liten uten behov for å bytte svill.

Tillegg til punkt 25:

Museskade på soverom i 2020, forsikringssak. Utbedret av Belfor. Nytt stubbeloft, gulv og vegger. Det kan oppleves at en og annen mus kommer inn i huset om høsten. Og vi har periodevis observert noen fleskebiller på kjøkkenet.

Tillegg til punkt 33:

Tinglyst veirett gjennom naboeiendommen. Årlig avgift til privat veilag for vedlikehold av vei. Pågående sak i jordskifteretten angående fordelig av utgifter i forbindelse med vedlikehold av vei.

Diverse: Steinhelle som fungerer som pipehatt på toppen av pipe er sprukket.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Moelv / 25.07.2025

Stine Skramstad