

SALGSOPPGAVE

Enebolig
Garverløkkevegen 68
gnr. 45 bnr. 14
2415 Heradsbygd



Advokat
Jonny Holen
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

INNHold

s. 3	Nøkkelinformasjon
s. 3	Eiendommens bebyggelse
s. 4	Generelt om eiendommen
s. 5	Omkostninger
s. 10	Notater
s. 11	Tilstandsrapport
s. 43	Grunnboksutskrift
s. 49	Gårdskart
s. 50	Budskjema

Hjemmelshaver: Jan Einar Sønsthagen
Garverløkkevegen 68,
2415 Heradsbygd

Telefon: 414 33 639

Megler: Advokat Jonny Holen
Fredensvoldvegen 2,
2408 Elverum

Telefon: 62 41 91 10 og 918 20 541

Epost: Firmapost@advokatholen.no

Advokat

Jonny Holen

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Nøkkelinformasjon:

Enebolig i 1 ½ etasje med kjeller.

Hyggelig tun noe oppe i høyden.

Vidstrakt utsikt med tiltalende beliggenhet.

Uthus samt brakke/bod.

Eiendommen har behov for vedlikehold.

Adkomst: Privat vei

Eierform: Selveier

Tomtestørrelse: 2.382,5 m²

Beregnet areal ifølge Nibio.

Beliggenhet: Eiendommen ligger sør/sørøst for Heradsbygd sentrum.

Eiendommens bebyggelse:

Enebolig:



Eneboligen er ifølge eieren oppført i 1953.

BRA 155 m²

Normal standard på bygget i forhold til alder/konstruksjon.

Manglende vedlikehold og eiendommen har behov for oppgraderinger.

Se nærmere tilstandsrapport.

Innkledd uisolert veranda medtatt som internt bruksareal.

Det foreligger ikke byggetegninger.

Bygningen er tekket med betongtakstein, fra 2006.

Undertak opplyst å være flistak fra byggeår.

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

1.etasje: Inneholder kjøkken, stue, spisestue, gang, og innkledd veranda.

64 m² BRA-i

2.etasje Inneholder bad, gang/trapperom, boder, og 2 soverom.

39 m² BRA-i

2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet pga. lave himlingshøyder.

Kjeller: Teknisk/bod, trapperom/bod

52 m² BRA-i

Kjeller med innvendig adkomst.

Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,95-1,97 m.

Oppvarming: Ved og strøm.

Spesielle forhold: Det tas forbehold om mulige feil i arealoppgaver mv.

Uthus og garasje



Nyttes som garasje og lager

Bygget i 1953.

Inntilbygget dobbel garasje opplyst fra 1972.

Bygningen holder gjennomgående lav standard.

Opprinnelig del fundamentert på Lecablokk og naturstein.

Garasjedel med støpt betonggrunnmur.

Brakke/bod:



Brakke/bod fra 1965, tilflyttet til eiendommen i 1967.

Anvendes som bod og lagerrom.

Fundamenter på Lecablokk.

Generelt om eiendommen:

Det tas forbehold om mulige feil i arealoppgaver og opplysninger om byggeår m.m.

Konsesjonsplikt:

Ervervet er ikke konsesjonspliktig men det forutsettes at det i forbindelse med avtaleinngåelse også utferdiges egenerklæring om konsesjonsfrihet idet tomten er mer enn

	2 daa. Egenerklæringen skal omgående sendes til Elverum kommune for registrering i matrikkelen.
Verdivurdering:	Ifølge takst/tilstandsrapport kr. 1.700.000,-.
Likningsverdi:	Formuesverdi kr. 540.683,- , jf. skattemelding for 2025.
Tinglysingsomkostninger og dokumentavgift:	I tillegg til kjøpesummen må erverver betale tinglysingsomkostninger som utgjør 2,5 % av kjøpesummen for den faste eiendommen med tillegg av kr. 545,- i tinglysingsgebyr for hvert dokument som sendes til Kartverket for tinglysing.
	Selger dekker omkostninger til juridisk bistand med kr. 2.000,- eks. mva. samt øvrige omkostninger etter oppgave.
	Det tas forbehold om endringer i de någjeldende satser for dokumentavgift og tinglysingsgebyr.
Vann og avløp:	Kommunalt
Eierskifteforsikring:	Eieren tar forbehold om å tegne boligselgerforsikring.
Overtagelse:	Etter avtale
Visning:	Etter avtale
Bud:	Eiendommen selges i besiktiget stand og eierne tar forbehold om å anta eller forkaste ethvert bud.
Vedlegg:	Tilstandsrapport
	Grunnboksutskrifter
	Gårdskart
	Budskjema

Advokat

Jonny Holen

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING







NOTATER

Advokat

Jonny Holen

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Tilstandsrapport



Enebolig



Garverløkkevegen 68, 2415 HERADSBYGD



ELVERUM kommune



gnr. 45, bnr. 14

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2043

Referansenummer: VF9264

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, opplyst tekking fra 2006. Undertak opplyst med flistak fra byggeår. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling. Åpen balkongløsning mot sydvest, ukjent årstall for utførelse. Utførelse med utkraget trebjelkelag. Gulv med impregnerte trelemmer, beiset rekkverk og metallbeslått håndløper. Tettesjikt under tremmegulv fremstår som utført med båndtekking. Takrenne med utkast. Innkledd uisolert veranda mot sydøst, ukjent årstall for utførelsen. Adkomst via gang/trapperom og terreng. Fundamentert på støpt grunnmur i sparestein. Yttervegger med utvendig stående kledning. Gulv med lakkert furugulv, vegger med stående kledning og malt trepanel, himling med malt trepanel. Vindusfelt med enkle glass og malt heltredør, montert åpningsbar treramme og insektsnetting tilknyttet dør. Sperretak som forlengelse av hustak, opplyst tekking med betongtakstein fra 2006, montert renne/nedløp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører hovedsakelig med finerte dørblad. En Innerdør med heltre dørblad og sponspeil i 2.etasje, dør fra ca 1972. Enkel labankdør i kjeller. Dører hovedsakelig fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 2.etasje opplyst fra 1972. Gulv med belegget og oppbrettet bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Montert servant på vegg. Naturlig avtrekk over komfyrplass tilknyttet luftekanal ved teglpipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminerte plater på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved fasade mot sydvest. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og digital måler fra 2016, plassert gang/trapperom 2.etasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. Åpent ledningsnett. Elektrisk oppvarming med panelovner, montert stråleovn på bad. Opplyst om utskifting av sikringsskap med nye automatsikringer, jordfeilbrytere og kurser fra 2001, samsvarserklæringer datert 02.10.2001 for utført arbeid er fremvist. Arbeid utført av Svenggaard Installasjon AS. Funksjon og

tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Opplyst utvendige vannledning fra 2015, avløpsledninger fremstår fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

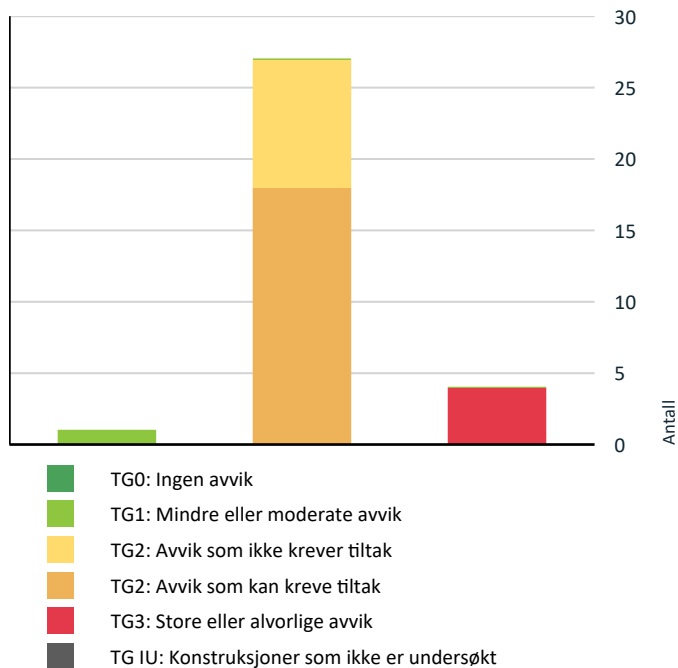
Brakke/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

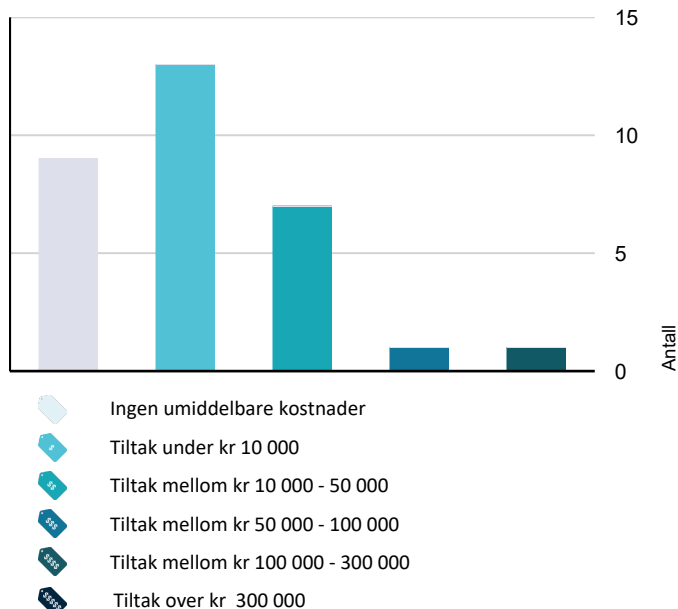
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kjelleretasje dels med omfang av innbo/løsøre, noe begrenset besiktigelse i enkelte deler av kjelleretasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Innkledd veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Innkledd veranda fremstår inntilbygget. Ukjent årstall for utførelse.
2000	Ombygging	Opplyst av eier om piperehabilitering fra 2000, med innvendig stål-rør i skorstein.
2000	Ombygging	Opplyst av eier om nytt sikringsskap i gang 2. etasje med nye automatsikringer og jordfeilautomater. Opplyst benyttet autorisert installatør, samsvarserklæring på utført arbeid er fremvist.
2006	Modernisering	Opplyst av eier om ny taktekking 2006, med nye sløyfer/lekter, vinds kier med metallbeslag. Opplyst utført som egeninnsats.
2015	Modernisering	Opplyst av eier om tilknytning til kommunalt vann/avløp. Private stikkledninger til kommunalt nett fremstår med betong eller soilrør.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekking med betongtakstein, opplyst tekking fra 2006. Undertak opplyst med flistak fra byggeår. Malte vinds kier. Isbord med metallbeslag.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Takflater med mose-/algevekst. Vinds kier med vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner utsatt for kondensskader grunnet manglende undertak, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Mose/algevekst bør fjernes. Tilstanden ved tekkingen bør sjekkes etter fjerning av mose/alger. Vinds kier med vedlikeholdsbehov. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnadsestimat for vedlikehold vinds kier og fjerning av mose/alger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp hovedsakelig fra 2006. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, opplyst videreført til skrånede åpent terreng. Isbord med metallbeslag. Montert stigetrinn til pipe. Fotbeslåt pipe over tak, monteret regnskjermer over pipeløp.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Fotbeslag v/pipe med glipper/utett løsning mot takstein, påviste avvik øker risikoen for lekkasjer i takkonstruksjonen. Påvist utett skjøt ved renne. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk bygghetalsblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Påviste skader må utbedres.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, ikke krav ved byggetidspunktet. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales. Kostnadsestimat for lokale utbedringer samt kontroll av pipebeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fotbeslag v/pipe med glipper/utett løsning mot takstein, påviste avvik øker risikoen for lekkasjer i takkonstruksjonen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist monteret ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord.

Overflatebehandling med avflassing, mose/algevekst samt betydelig omfang av svertesopp. Spikerhoder med rustdannelser. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader.

Overflatebehandling med noe oppsprekninger og blæring, blæring antas grunnet tidligere linoljebehandling. Kledningsbord med betydelig preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett utførelse, forholdet bør sjekkes jevnlig. Husvask av kledningen anbefales. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. På generelt grunnlag bør veggkonstruksjonen vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Kledningsbord med omfattende vedlikeholdsbehov, utskiftning av kledningen i sin helhet bør vurderes. Kostnadsestimat for ny overflatebehandling. Kostnadsestimat omfatter ikke utskiftning av kledning, evt utbedring av skjevheter eller skader i skjulte konstruksjonsdeler. Ifølge Byggforsk byggetalblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrer lagt over knevegger og yttervegger, sperrer ved møne fremstår stedvis understøttet av tresøyler. Adkomst til loft via veggluke i gavl mot nordøst, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra stige under luke. Himlinger isolert sagflis, himling uten dampsperre. Loftsrom uten etablert ventilering, tett utførelse ved raft, ventilering fremstår via generelle utettheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra veggluke i gavl. Loftsrom uten gangbaner. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Ukjent vedr utførelse ved skråhimlinger. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne. Ujevn sagflistykkelse. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Museekskremer observert ved loftsluke. Enkelte vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Etterisolering av loftet anbefales. Behov for tiltak forbundet med veps og skadedyr. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved kaldtloft eller innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett takteking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kottrom mot sydøst med adkomst fra gang/trapperom.



Kottrom mot nordvest med adkomst fra soverom.

TG 2 Vinduer

Vinduer med varevinduer fra byggeår. Vindusfelt med enkle glass i innkledd veranda. Malte vannbrett. Kjeller med varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer. 2 stk vinduer med manglende innerrammer. Vinduer med glasskader, følgeskader etter kondens og generelt vedlikeholdsbehov. Vinduer med fuktmerker etter kondens, samt omfang av svertesopp. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller luf rutiner. Utskiftninger av vinduer ved vinduer må påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes. Kostnadsestimat for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

! TG 3 Dører

Malt heltredør v/innkledd veranda, dør av ukjent alder. Heltre teak ytterdør med glassfelt, dør av ukjent alder. Terrassedør med varedør og enkle glass, dør fremstår fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Varedør med ødelagt vrider og råteskader. Dører med preg av elde/slitasje. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Kostnader for utskiftninger av øvrige dører er ikke medtatt, men kan påregnes. Kostnader for utskiftning av råteskadet varedør, samt vedlikehold av øvrige dører er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varedør med råteskader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen balkongløsning mot sydvest, ukjent årstall for utførelse. Utførelse med utkraget trebjelkelag. Gulv med impregnerte trelemmer, beiset rekkverk og metallbeslått håndløper. Tettesjikt under tremmegulv fremstår som utført med båndteking. Takrenne med utkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

For lavt rekkverk ved terrasse målt til 0,8 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Overflatebehandlinger med slitasje, avlassinger og omfang av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasserekkverk må heves. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Kostnadsestimat for lokale utbedringer. Kostnadsestimat for ny malebehandling og høyere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innkledd veranda

Innkledd uisolert veranda mot sydøst, ukjent årstall for utførelsen. Adkomst via gang/trapperom og terreng. Fundamentert på støpt grunnmur i sparestein. Yttervegger med utvendig stående kledning. Gulv med lakkert furugulv, vegger med stående kledning og malt trepanel, himling med malt trepanel. Vindusfelt med enkle glass og malt heltredør, montert åpningsbar treramme og insektsnetting tilknyttet dør. Sperretak som forlengelse av hustak, opplyst teknet med betongtakstein fra 2006, montert renne/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlinger med slitasje, misfarginger og manglende vedlikehold. Vinduer med slitasje og avlassinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand for vinduer (se under vinduer). Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater med lakkert tregulv, vinylbelegg og teppe. Vegger med malte og laminerte plater, tapet og malt panel. Himlinger med malt panel og malte himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje. Gulvoverflater ved gangsoner med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

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.

Høydeavviksmålinger i stue, spisestue og kjøkken med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 17 mm i kjøkken og 11 mm i stue og spisestue. Høydeavviksmålinger i soverom og gang i 2.etasje med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidssnedbøyninger, setninger eller telehiv.

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.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal. Fotbeslått pipe med synlig tegl over tak, montert regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2.etasje pusset og malt. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovner i stue 1.etasje og gang 2.etasje, brannsikring mot gulv med metallplater. Toppmonterte røykgassrør med feieluker. Tilknyttet vedtakke i kjeller, brannsikring mot gulv med betong, bakmontert røykgassrør med feieluke. Opplyst om piperehabilitering fra 2000, dokumentasjon på utførelse datert 04.10.2000 er fremvist. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.

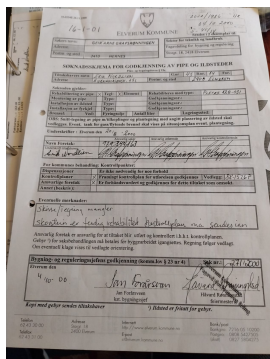
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Heldekkende beslag og regnskjerm anbefales montert. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong- eller murflater. Gulv med sluk. Opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt, konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

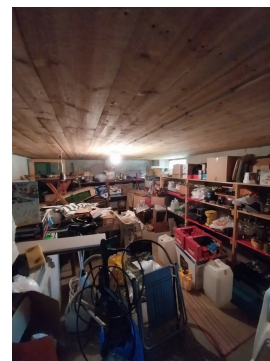
Murvegger og betong, gulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løst puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Åpent kryperom under innkledd uisolert veranda. Tilkomst kryperom fra veggliv. Kryperom med lav krypehøyde. Gulv med jordmasser, ukjent vedr fuktsikring. Fundamentering med støpt murvange. Begrenset besiktigelse fra veggliv. Kryp kjellere/kryperom vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng, viktig med jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via veggliv. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryp kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag med høy risiko for fukt- og råteskader. Jevnlig kontroll av kryp kjellere/kryperom anbefales. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med håndløper, dels med håndløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Rekkverkssikring ved 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe lave rekkverkshøyder, målt fra 0,8-0,9 m (krav 0,9 m). Lav rekkverkshøyde ved rekkverkssikring 2.etasje, målt til 0,73 m (krav 0,9 m). Noe stor avstand mellom rekkverksspiler, målt 15 cm (krav maks 10 cm). Dels manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- 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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Etablering av høyere rekkverkssikring i 2.etasje bør vurderes av sikkerhetsmessige forhold. Øvrig anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat med utbedringer av rekkverkssikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Kjellertrapp

Enkel tretrapp til kjeller uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanger bør sikres mot fuktopptrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innerdører hovedsakelig med finerte dørblad. En Innerdør med heltre dørblad og sponseil i 2.etasje, dør fra ca 1972. Enkel labankdør i kjeller. Dører hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med justeringsbehov. Dører med preg av elde/slitasje.

Enkelte dørvidere med slark.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. I følge Byggforsk bygghandboken er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Kostnader for utskiftning/utbedringer er ikke medtatt, men kan påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom 2.etasje opplyst fra 1972. Gulv med belegget og oppbrettet bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn. Installasjoner med servant, gulvmontert WC og badekar. Naturlig ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

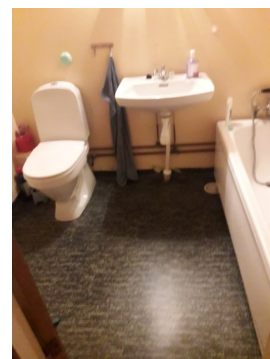
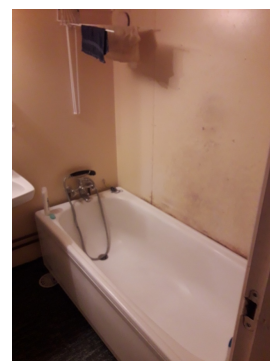
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. I følge Byggforsk bygghandboken kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Det kan forventes skader i skjulte konstruksjoner selv om hulltaking ikke kunne påvise dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

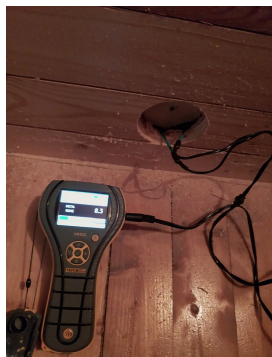


2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i kottrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt 8 vektprosent i veggkonstruksjon. Hulltaking foretatt i kottrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i 1.etasje fra byggeåret. Innredning med malte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Montert servant på vegg. Naturlig avtrekk over komfyrplass tilknyttet luftekanal ved teglpipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminerte plater på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ingen kjøkkenventilator. Naturlig avtrekk over komfyrplass tilknyttet luftekanal ved teglpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Manglende ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Inntak med PE, opplyst PE fra 2015. Stoppekran, varmekabel, vannmåler og reduksjonsventil montert på teknisk rom/bod i kjeller. I all hovedsak Cu-rør med plastkappe og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fra byggeåret. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Stoppekran bør merkes. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inntaksledning.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Opplyst avløp luftet på yttervegg. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Kloakklufting opplyst ført på yttervegg. Manglende ventildeksel på kloakklufting, noe ufagmessig utført. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kloakklufting opplyst ført på yttervegg. Manglende ventildeksel på kloakklufting, noe ufagmessig utført.



Opplyst luftehett fra 2006, er ikke tilkoblet for utlufting av kloakk pr i dag.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer samt luftekanal ved teglpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Begrenset ventilasjon med åpningsbare vinduer, samt luftekanal ved teglpipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Veggventiler bør monteres. Mekanisk avtrekk bør monteres på bad, kjøkken og vaskerom. Kostnadsestimat for etablering av flere veggventiler. Vedr kostnader tilknyttet avtrekk fra bad og kjøkken vises til beskrivelse for baderom og kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i spisestue 1.etasje, varmepumpe fra 2005. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, medtatt kostnader for utskiftning av varmepumpe. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2010 plassert på teknisk bod med sluk i gulv. Bereder med volum 198 liter, vannførende tilkoblinger med fleksible rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet veggstikk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat for montering av sikkerhetsbryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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.

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved fasade mot sydvest. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og digital måler fra 2016, plassert gang/trapperom 2.etasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. Åpent ledningsnett. Elektrisk oppvarming med panelovner, montert stråleovn på bad. Opplyst om utskiftning av sikringsskap med nye automatsikringer, jordfeilbrytere og kurser fra 2001, samsvarserklæringer datert 02.10.2001 for utført arbeid er fremvist. Arbeid utført av Svenggaard Installasjon AS. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
1953 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret. Digital måler fra 2016. Opplyst om oppgradering fra 2001.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæring fra autorisert installatør datert 02.10.2001.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer fra 2001 er fremlagt.
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntillop eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

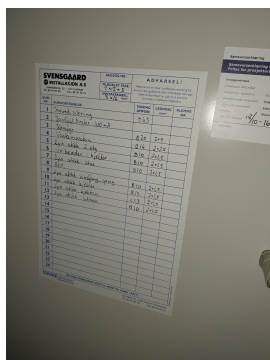


Innvendig sikringsskap

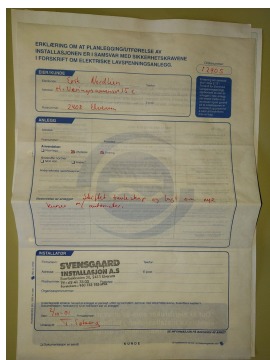
Generell kommentar

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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring datert 02.10.2001 er fremvist.

! TG 3 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.

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat av eldre dato som må byttes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarslere ved begge plan.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Godt sortert sand og grov silt, transportert og avsatt av vind. Ofte kalt flygesand.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp opplyst som dels utført med etablert dreneringssystem fra 1994. Synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur mot nordøst og nordvest, opplyst utført med drenerør ved grunn. Takvann med nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, opplyst videreført til skrånede åpent terreng. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon etc som tildekker grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Drensplater trukket ned grunnet setninger ved terrenget. Kryperom uten etablerte drenstiltak. Byggegrupp opplyst som delvis utført med etablert dreneringssystem. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon etc som tildekker grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- 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.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Topplister ved avslutninger av drengsplaner over terreng bør monteres, det anbefales innslinging og fugging over topplister. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng. Konstruksjon med åpent kryperom gir normalt lav risiko for skader påvirket av drengsforhold. Ingen påviste feil eller mangler av betydning ved synlige flater/arealer. Tilstanden ved kjeller og åpent kryperom bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført i sparesteinsbetong. Påvist innvendig faststøpt tresnit ved øvre del av yttervegger, synlig pussede kjellervegger. Vegger utvendig og innvendig pusset ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon etc.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales. Kostnadsestimat kun for utbedringer av sprekker/riss. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrenghorhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmur. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med terrenghall på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Behov for noe terrenghjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Opplyst utvendige vannledning fra 2015, avløpsledninger fremstår fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Avløpsanlegget er 71 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Inntilbygget garasje opplyst fra 1972

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkelt uthus med garasje og boder, opplyst opprinnelig bygningsdel med boder fra 1953. Inntilbygget dobbelt garasje opplyst fra 1972. Opprinnelig del fundamentert på Lecablokk og naturstein. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører. Saltak tekket med bølgeblikksplater, dels med renner/nedløp. Garasjedel med støpt betonggrunnmur med støpte betongelementer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, veggfasade mot nord opplyst omkledd i 2007. 2 stk vippeporter og labankdør. Sperretaksløsning tekket med bølgeblikksplater fra 2007, uten renner/nedløp. Innlagt strøm.

Bygning med skjevheter og preg av elde/slitasje. Generelt vedlikeholdsbehov.

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



Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Opplyst inntilbygget garasje fra 1972
------	---------	---------------------------------------

Brakke/bod



Anvendelse

Boder og lagerrom.

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Opplyst tilflyttet i 1967

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Brakke fra 1965, opplyst tilflyttet til eiendommen i 1967. Punkt fundamentert på Lecablokk. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, kledning opplyst fra 2008. Malt heltredør med glassfelt og et vindu. Innvendige overflater med tregulv, vegger med trepanel og himling med malte himlingsplater, opplyst av eier om isolerte gulv, vegger og tak. Saltak tekket med bølgeblakksplater opplyst med tekking fra 2008, uten renner/nedløp. Innlagt strøm. Innbo/løsøre som begrenset den innvendige befaringen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Enebolig: 2 Bod, Stue, Spisestue, Kjøkken, 3 Gang, Innkledd Veranda, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus, Brakke/bod

Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lykkjegutua 19 ,2415 HERADSBYGD 79 m ² 1942 1 sov	12-03-2024	2 000 000	2 000 000		2 000 000	25 316
2 Kvennbekkvegen 12 ,2415 HERADSBYGD 111 m ² 1963 2 sov	05-06-2024	2 650 000	2 570 000		2 570 000	23 153
3 Solørvegen 1258 ,2416 JØMNA 78 m ² 1958 2 sov	14-03-2024	1 690 000	1 700 000		1 700 000	21 795
4 Melåsmovegen 4 ,2415 HERADSBYGD 147 m ² 1979 3 sov		2 750 000				18 707
5 Melåsmovegen 5 ,2415 HERADSBYGD 142 m ² 1985 2 sov	06-05-2021	2 690 000	2 650 000		2 650 000	18 662
6 Solørvegen 918 ,2415 HERADSBYGD 209 m ² 1947 6 sov	14-07-2022	3 350 000	3 275 000		3 275 000	15 670
7 Solørvegen 918 ,2415 HERADSBYGD 209 m ² 1947 6 sov	07-02-2024	3 500 000	3 200 000		3 200 000	15 311
8 Garverløkkevegen 44 ,2415 HERADSBYGD 138 m ² 1972 4 sov	13-04-2020	1 650 000	2 000 000		2 000 000	14 493

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	9 000
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	7 200
Renovasjon (stipulert)	Kr.	1 800
Snøbrøyting (stipulert) Veivedlikehold (stipulert)	Kr.	2 400
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Brakke/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Brakke/bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 060 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

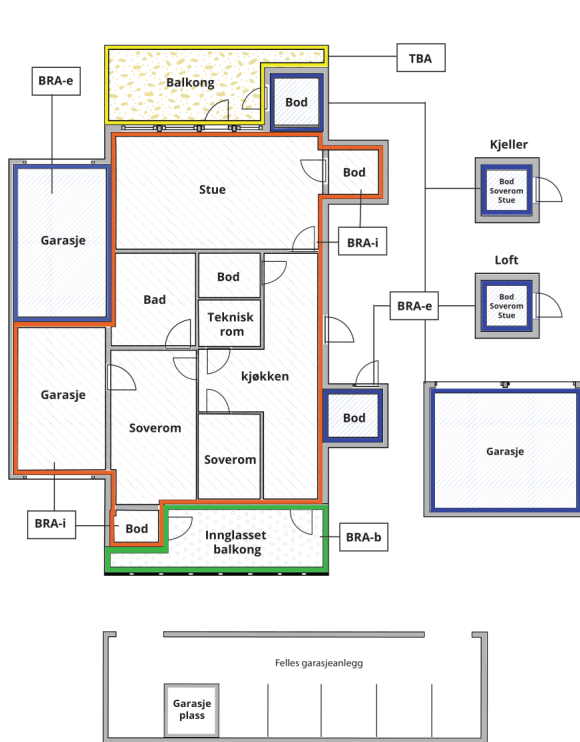
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1.Etasje	64			64	
2.Etasje	39			39	2
SUM	155				2
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk/bod, Trapperom/bod		
1.Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang/Trapperom, Innkledd Veranda		
2.Etasje	Bad, Gang/trapperom, Gang 2, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue dels med åpen løsning. Adkomst til gang/trapperom via innkledd uisolert veranda. Åpen balkongløsning 2.etasje med adkomst via soverom.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,95-1,97 m. Innkledd uisolert veranda medtatt som internt bruksareal. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Åpen balkongløsning 2.etasje målt ca 2 m2, medtatt som åpent areal i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		65		65	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Dobbelt garasje, Diverse boder	

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Brakke/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for brakke/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	97	58
Uthus	0	65
Brakke/bod	0	11

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue dels med åpen løsning. Adkomst til gang/trapperom via innkledd uisolert veranda. Åpen balkongløsning 2.etasje med adkomst via soverom.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 1,95-1,97 m. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Innkledd uisolert veranda, lukket trappeløp til kjeller medtatt som sekundærareal. Kaldtloft, rafteloft, krypkjeller, terrasse samt overbygget inngangsparti uten måleverdige bruksareal. Åpen balkongløsning 2.etasje målt ca 2 m2, fremgår ikke i arealoversikten.

Uthus

Sekundært bruksareal for garasje/bod.

Brakke/bod

Sekundært bruksareal for brakke/bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Jan Einar Sønsthagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	45	14		0	2382.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garverløkkevegen 68

Hjemmelshaver

Sønsthagen Jan Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Heradsbygd i Elverum Kommune. Kort veg til barnehage og skole. Ca 12 km til Elverum Sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Ukjent om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Underlagt reguleringsplan for Heradsbygd fra 2019, planid 2014004.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Innkjøring fra privat veg og parkering ved eiendommen. Syd- og vestvendt hellende terreng med etablert flatparti ved eiendommen. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Kjelleretasje dels med omfang av innbo/løsøre, noe begrenset besiktigelse i enkelte deler av kjelleretasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

500 000

År

2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

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/VF9264>

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

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3420-45-14-0-0

Oppdatert per: 02/10-2025 09:11

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1952/2294-1/15
26/09-1952

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3420 Gnr:45 Bnr:12

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2002/3920-1/15
10/07-2002

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
Sønsthagen Jan Einar

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1132076-2/200

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Data uthentet: 02.10.2025 kl. 09:13

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 3420-45-14-0-0

Oppdatert per: 02/10-2025 09:11

Heftelser

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

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

2002/3977-1/15
12/07-2002

Obligasjon

Beløp: NOK 520 000
Panthaver:Sparebank 1 Østlandet
Org.nr: 920 426 530

2025/1132076-1/200
23/09-2025 21:00

Pantedokument

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver:Holen Jonny
Fnr:

2025/1132076-2/200
23/09-2025 21:00

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver:Holen Jonny
Fnr: 070252 34108

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.

Data uthentet: 02.10.2025 kl. 09:13

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 3420-45-14-0-0

Oppdatert per: 02/10-2025 09:11

Grunndata

1952/2294-1/15
26/09-1952**Registrering av grunn**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3420 Gnr:45 Bnr:12

2020/202166-1/200
01/01-2020 00:00**Omnummerering ved kommuneendring**

Tidligere: Knr:0427 Gnr:45 Bnr:14

Data uthentet: 02.10.2025 kl. 09:13

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 3420-45-14-0-0

Oppdatert per: 02/10-2025 09:11

Eiendommens rettigheter

1984/5933-1/15
17/09-1984**Bestemmelse om vannrett**

Rettighet hefter i:Knr:3420 Gnr:63 Bnr:1

Rettighetshaver: FURUMOEN VANNLAG

Data uthentet: 02.10.2025 kl. 09:13

3420/45/14/0/0
Garverløkkevegen 68
2415 HERADSBYGD

Oppsummering

- Eiere (2)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (1)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (2)
- Matrikkelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (3)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
	13/02-1965	Sønsthagen Jan Einar	1 / 1	Garverløkkevegen 68, 2415 HERADSBYGD	HJEMMELSHAVER
	13/02-1965	Sønsthagen Jan Einar	1 / 1	Garverløkkevegen 68, 2415 HERADSBYGD	HJEMMELSHAVER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
10/07-2002	500 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. GRUNNEIENDOM	Matrikkelført	Ja	Antall teiger	1
Bruksnavn	FURUHAUG	Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Nei
Etableringsdato	26/09-1952	Skyld	0,01	Areal	2382.5 m²
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Arealkilde	BEREGNET AREAL
Arealmerknad		Næringsgruppe			

Ikke tinglyst eierforhold

Rolle	Fødsels-/Org.nr	Eier	Type
HJEMMELSHAVER		Sønsthagen Jan Einar	

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020
Matrikkelført 01/01-2020

Rolle	Matrikkel	Arealendring
MOTTAKER	3420/45/14/0/0	0

26/09-1952 SKYLDDELING

Forretning 26/09-1952
Matrikkelført

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	3420/45/12/0/0	0
MOTTAKER	3420/45/14/0/0	0

Matrikkelens adresser

Kommune 3420 ELVERUM
Grunnkrets 603 Heradsbygd syd
Kirkesogn 3040105 Heradsbygd
Valgkrets 6 Lillemoen
Tettsted 1122 Heradsbygd

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Garverløkkevegen 68, gatenr 3180, 2415 HERADSBYGD	28/09-2019	23	6747095.79	318289.82

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 3: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebyggd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	63,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	63,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	154000879			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6747111.56	318271.17

Bygning 2 av 3: ENEBOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Garverløkkevegen 68	H0101	BOLIG	147,0	KJØKKEN	0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	BOLIG	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	147,0	Igangset.till	
Energikilde		BRA annet		Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	147,0	Midl.brukstill.	
Avløp	PRIVAT KLOAKK	Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning	TILKN. PRIVAT VANNVERK			Antall boliger	1
Bygningsnummer	154000887			Antall etasjer	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			56,0		56,0				
H01	1		63,0		63,0				
H02			28,0		28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6747095.79	318289.82

Bygning 3 av 3: GARASJEUTHUS ANNEKS TIL BOLIG

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
UNUMMERERT BRUKSENHET					0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	ANNET SOM IKKE ER NÆRING	Bebygd areal		Rammetillatelse	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig		Igangset.till	
Energikilde		BRA annet	14,0	Ferdigattest	
Oppvarming		BRA totalt	14,0	Midl.brukstill.	
Avløp		Har heis	Nei	Tatt i bruk (GAB)	
Vannforsyning				Antall boliger	
Bygningsnummer	300569234			Antall etasjer	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6747114.25	318292.41

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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



0

5

10

15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.10.2025 09:29

Eiendomsdata verifisert: 02.10.2025 09:29

GÅRDSKART 3420-45/14/0

Tilknyttede grunneiendommer: 45/14/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.8

0.0

1.6

0.0

2.4

0.0

0.0

0.0

0.8

1.6

0.0

2.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

Advokat Jonny Holen
Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum

Budskjema/Kjøpetilbud

Oppdragsnr.: 6778

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven.
Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

10% av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktsunderskrift. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.

Egenkapital ved salg av bolig eller annen eiendom			kr
Disponibelt kontantbeløp			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Ønsket overtagelse

Dato for ønsket overtagelse av eiendommen

Eventuelle forbehold

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2
-------------------------	-------------------------

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 f.eks. 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.

Advokat

Jonny Holen

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING
