

SALGSOPPGAVE



VELKOMMEN TIL 36/31

KONGSVEIEN 43, 2500 TYNSET

Tiltalende enebolig med flott beliggenhet og egen utleieenhet. Gode solforhold, utsikt til Tron, pent opparbeidet tomt med trær og blomster.

Innholdsrik bolig i 2 plan med to separate leiligheter som består av : Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjøreadkomst fra fylkesveg 2222 har beleggningsstein som er isolert mot grunnen og har varmekabler til snøsmelteanlegg, totalt 11,2 kw.

Solrik stor veranda i begge etasjer av trykkimpregnert virke.

Utvendig trapp i hagen av betongelementer og med varmekabler.

Utvendig bod med faste hyller. Garasje med motordrevet port.

Tomt med furu, gran, rogn, lerk og hagtorn, og stor plen med robotklipper.

Sentrumsnær eiendom med 10 - 15 min gangtid til Tynset sentrum, som har alle fasiliteter, skoler, barnehage, kulturtilbud, sykehus, dagligvareforretninger, byggevarer, bank, bensinstasjoner.



STEINBED

LES SALGSOPPGAVEN NØYE

Boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, og jeg har full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon som man skal sette seg inn i på kort tid, og mange spørsmål dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjon du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye igjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning.

Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare og ta kontakt med meg.

Ann Kristin Antonsen +47 99426132 nkristinn@gmail.com

NØKKELINFORMASJON

PRISANTYDNING	kr.	2.850.000
Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen	kr.	71.250
Tinglysning hjemmelsdokument	kr.	585
(Tinglysning pantedokument pr.stk. kr. 585)	kr.	585
TOTAL	kr.	2.921.835
BRA-i		144 m2
BRA-e		28 m2
TBA		40 m2
BRA Total		172 m2
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Tomtetype		Eiet
Byggeår		1964
Modernisert de siste 15 årene inne og ute i hage og adkomst/parkering		



KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter : Kr 25.000 pr 2024

Oppgitte beløp er opplyst av kommunen, og baserer seg på fjorårets fakturerte beløp. Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing.

Kommunale gebyrer en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Det totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget bruk.

EIENDOMSSKATT / FORMUESVERDI

Kr 668.500 pr 2023

Formuesverdi primær: Kr 535.510 for år 2023

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i TRYG polise nr 6311778 Kr 4.360.700

Selger har tegnet eieskifteforsikring.

TOMT

Eiet tomt 891 m2 opparbeidet med plen og med belegningssten med varmekabel for snøsmelteanlegg i kjørearealer. (Husquerna robotklipper kr. 15.000 i tillegg til kjøpesum)

Utvendig trapp til underetasje har varmekabel for snøsmelteanlegg.

Pent opparbeidet hage med blant annet blomsterbed, prydbusker, større trær og kantstein.

Solrik tomt hele dagen og med utsikt til Tron.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest fra byggedato. Eiendommen har hatt 2 eiere.

EIENDOMMEN

UNDERETASJE



Vindfang med eikeparkett, malte vegger og himling. Brannredskap, bryter for snøsmelteanlegg til utetrapp, sko- og hattehylle.

Stue med eikeparkett og folievarme, panelovn, malte vegger og himling. Peisovn. Store vinduer med utsikt til terrasse. Ventilasjon (ute av drift).

Kjøkken med flislagt golv, panelovn, åpen peis, malte vegger og himling. Internt trapp. Kjøkkeninnredning i malt utførelse med hvitevarer, nytt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Baderom har kjeramiske fliser med varmekabler, vinylmalt vegger og lasert furuhimling. Glassbyggestein og speilskyvevegger som skjuler nye varmtvannsberedere, vaskemaskin, brannslange og hyllereol.

Geberit klosett med varmtvannsspyling og varmluft. Dusjkabinett. Boblebad (bobler ute av funksjon). Underskap med heldekkende servant. Overskap med speil og belysning. To håndkletørrere med varme. Mekanisk avtrekk.

Stort soverom med eikeparkettgolv, malte vegger og himling. Solskjerming og insektnett. Panelovn. Leiligheten har eget strømabonnement.

Lite soverom med nytt eikeparkettgolv med folievarme, malte vegger, lasert furuhimling. Nødutgang via nytt vindu med insektnett. Liten bod.

Pipe har nytt keramisk rør med regulerbar avtrekksvifte på pipetopp. Feieluke.

FOTO AV UNDERETASJE



VINDFANG

PEIS PÅ KJØKKEN



STUE



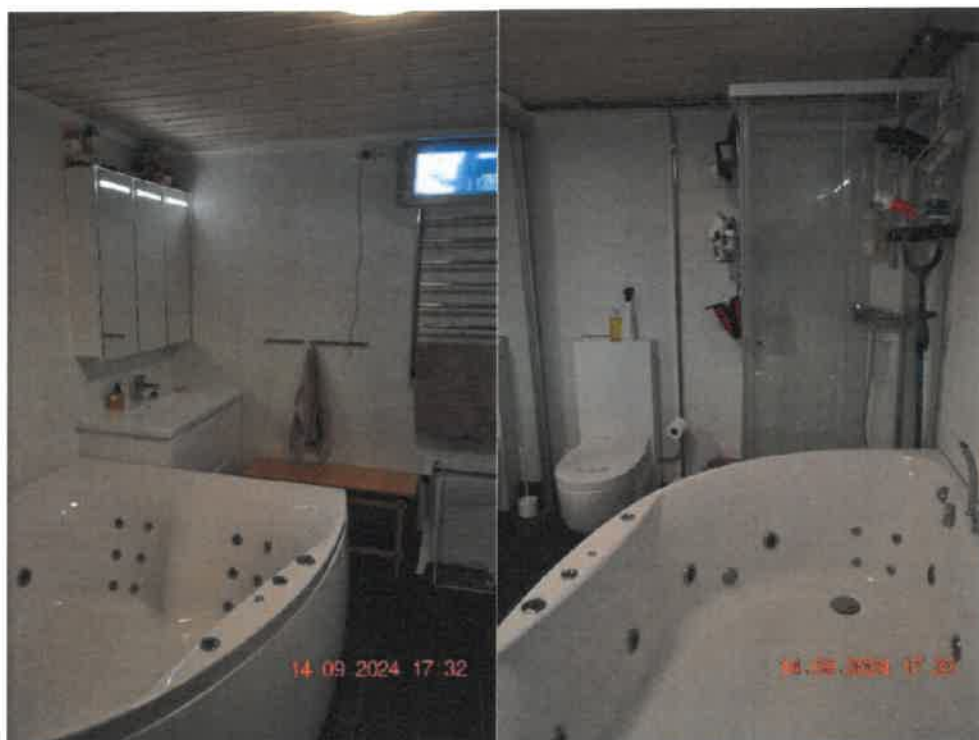
STUE



TERRASSE



KJØKKEN



BADEROM

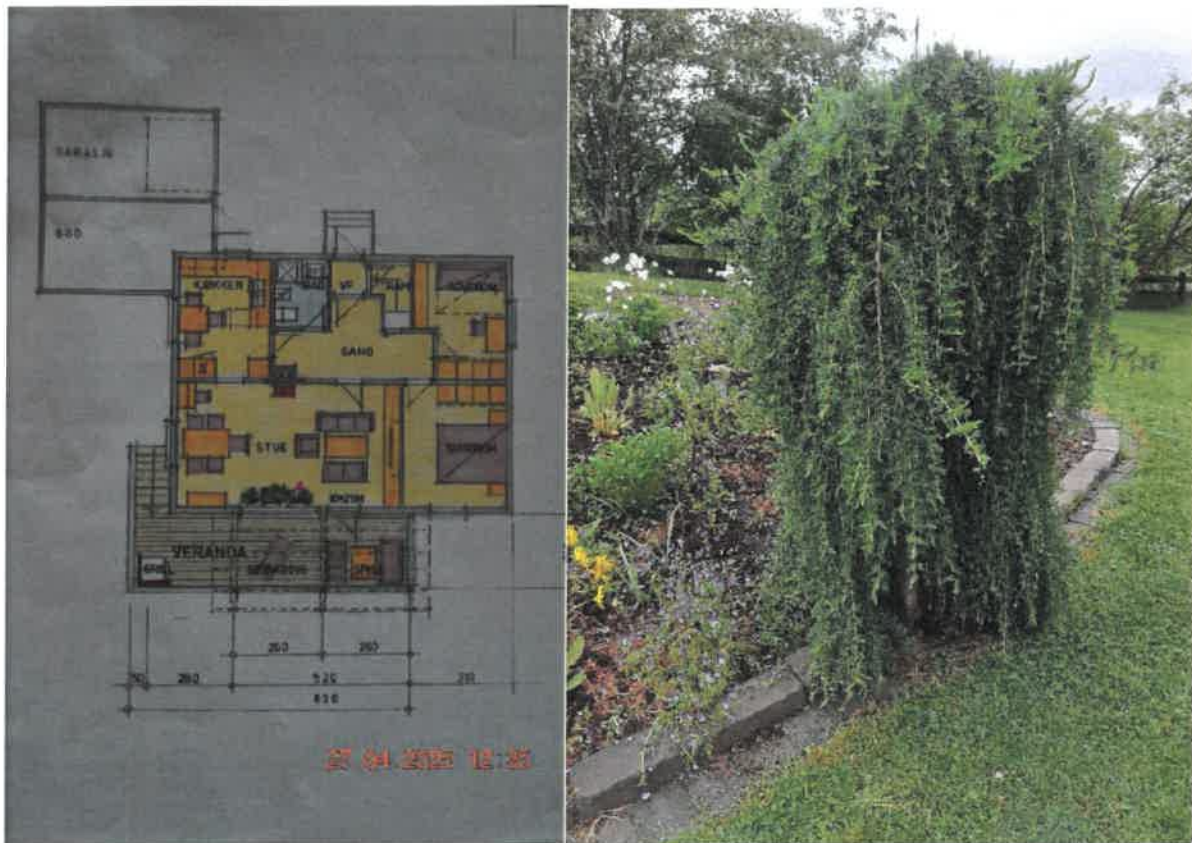


STORT SOVEROM



LITE SOVEROM

FØRSTE ETASJE



PLAN AV 1 ETG MED UTEBOD OG GARASJE

Garasje med betonggolv og eternitkledning på vegger og himling. Motordrevet garasjeport. Utvendig kontakter for motorvarmer.

Utvendig bod med betonggolv og utvendig kledt bindingsverk. Dør til hage og gårdsplass. Stålhylle langs vegger.

Inngang via tretrapp og platting som gir flott plass for morgenkaffen.

Vindfang har ny eikeparkett og malte vegger og himling. Knagger for yttertøy. Bryterpanel for 5 stk varmekabler til snøsmelteanlegg. Dør til internt trapp utover.

Hall har parkett med malte vegger og himling. Sko og hattehylle. Eikeskap.

Stue har ny eikeparkett med folievarme, malte vegger og himling. Motorstyrt utvendig solskjerming. Myggnetting i verandadør. Varmepumpe luft til luft.

Stor balkong av trykkimpregenerert virke, manuell markise, to stk vindskjerming

Kjøkken med golv av keramiske fliser, malte vegger og himling. Malt kjøkkeninnredning med integrert strykebord, kjøl/frys, vaskemaskin, oppvaskmaskin, platetopp (en plate uten trinnløs styring), Miele komfyr (mikrobølgefunksjon er ute av drift)

Innredning er tilrettelagt for kaffemaskin, dampkoker og microbølgeovn. Panelovn.

Stort soverom har ny eikeparkett og malte vegger og himling. Garderobeskap med speilskyvedører. Markise, myggnetting på vindu, panelovn, tv.

Lite soverom har ny eikeparkett og malte vegger og himling. Garderobeskap med speilskyvedører. Markise, myggnetting på vindu, panelovn.

Bad har vinylgolv med varmekabler, vegger i vinyl, malt himling. Klosett, dusjkabinett, servantskap med servant, overskap med speil, skap, avtrekk. Tilrettelagt for liten vaskemaskin.



VERANDA OG UTSIKT TIL TRON



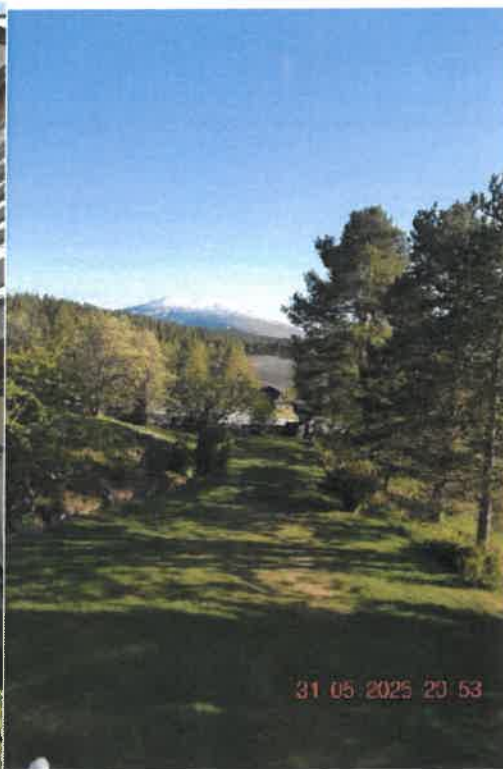
FASADE SYD



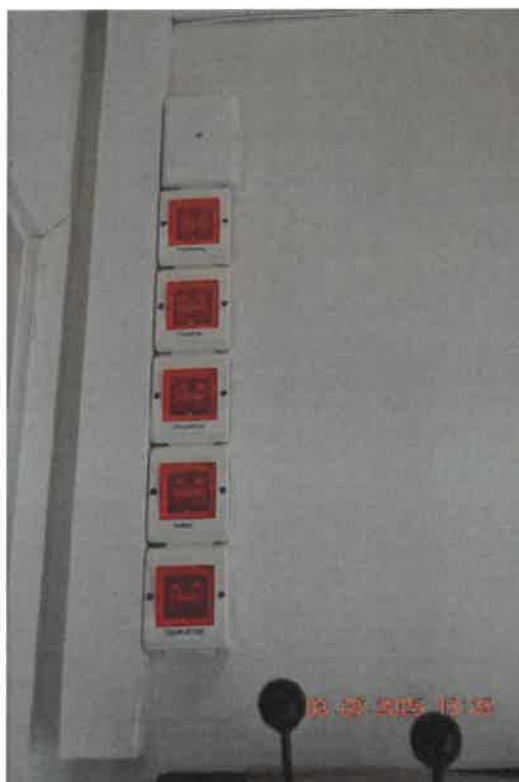
FASADE ØST



FASADE NORD



PLEN OG UTSIKT TIL TRON



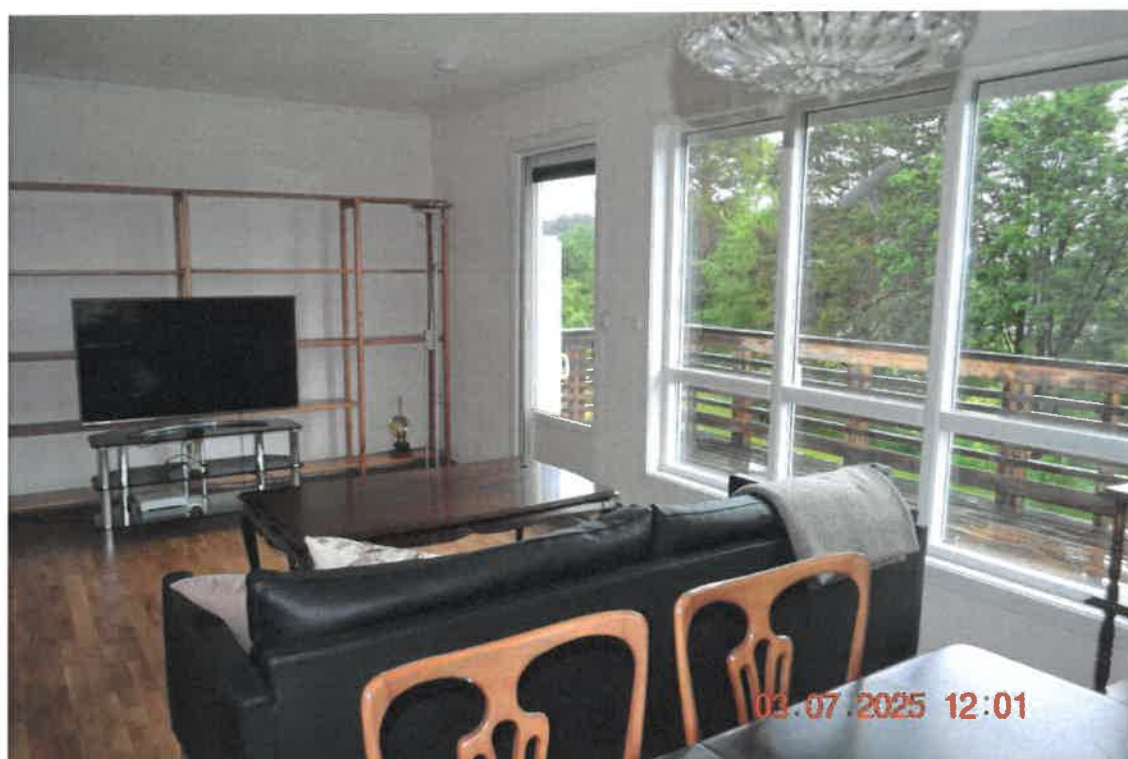
SNØSMELTEANLEGG



HALL



STUE NORD



STUE SYD



KJØKKEN



KJØKKEN



STORT SOVEROM



LITE SOVEROM



BAD 1. ETG.



VALMUESØSTER

VEG, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, vann og avløp, og har privat stikkledninger tilknyttet disse offentlige ledningene, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledninger kan det tas med kommunen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse og omfattes av kommuneplanens arealdel, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer.

RADONMÅLING

Radonmåling er foretatt 18.11.2010 med 20-40 Bq/m³ som godkjent resultat. For mer informasjon om radon se www.dsa.no

KONSESJON

Konsesjon er ikke relevant for denne eiendommen.

HEFTELSE

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

1964/3353-1/16	BESTEMMELSE OM VANNRETT	16.10.1964
	VEGVESNETS BETINGELSER VEDTATT	

OFFENTLIGE PÅLEGG

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav.

ENERGI

ELFORBRUK ER FORDELT PÅ TO ABONNEMENTER

Eiendommen varmes opp med strøm og ved.

Stue i uetg. har golvvarme, panelovn og peisovn. Åpen peis på kjøkken.

Lite soverom uetg har golvvarme. Bad har golvvarme, panelovner for øvrig.

Stue i 1 etg har golvvarme, varmepumpe og peisovn. Bad har golvvarme, panelovner for øvrig.

Kjøreadkomst/gårdsplass og utvendig trapp har snøsmelteanlegg.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Eiendommen har bredbåndkabel nedgravd. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker, og selv dekke kostnaden ved dette.

UTLEIE

Boligen er en enebolig med utleiemulighet av underetasjen og med eget strømabonnement. Leieinntekter ca kr. 10.000 mnd. eks. strøm.

VILKÅR OG BESTEMMELSER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhendingsloven § 3-9 1, ledd 2 pkt. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en/flere som ikke er forbruker.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt før overtakelse, fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen fram til betaling skjer.

Hvitvaskingsloven og personopplysningsloven med regler gjelder for dette salget.

OVERTAKELSE

Overtakelse kan skje omgående, eller etter avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Advokat Thor Dyre Østby, Hamar tar hånd om kontrakt, økonomi og tinglysning

VISNING

Vi ber om at du melder deg på visningen slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Tidspunkt for visning blir oppgitt på FINN.

VELKOMMEN !

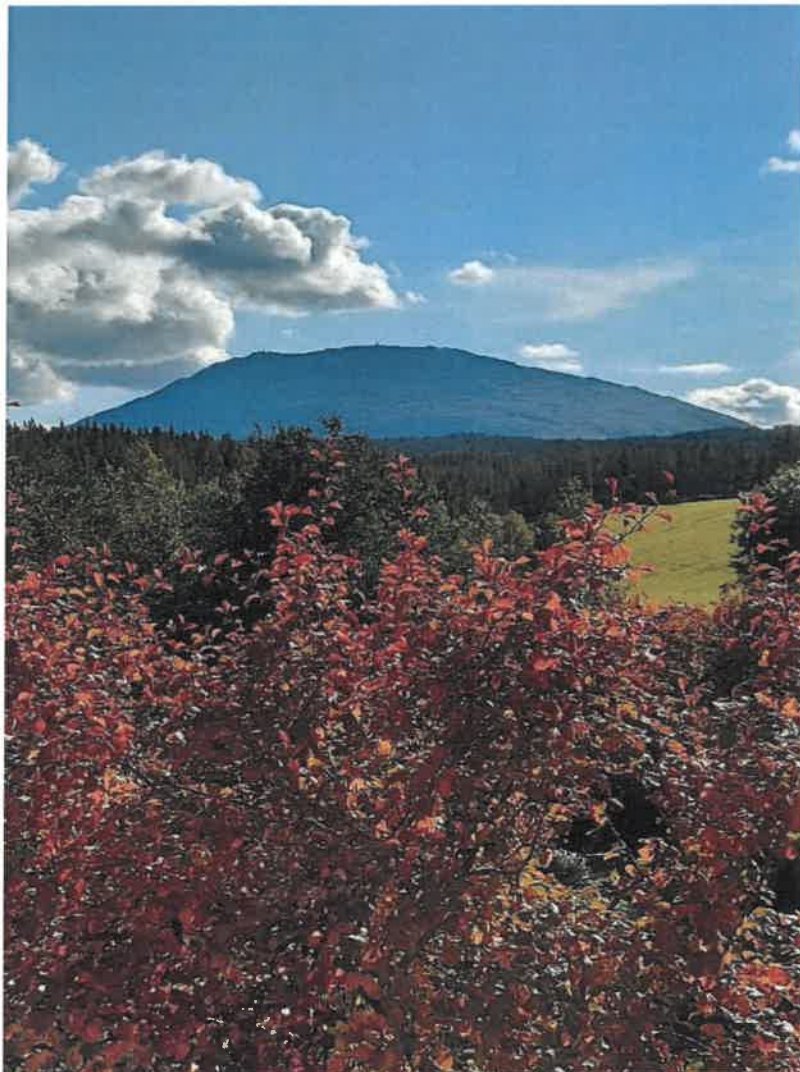
INFORMASJON VED KJØP AV EIENDOM

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forutsetninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, og værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses også da å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og mangler kan da ikke gjøres gjeldne. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville ha blitt kjent med på visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake, eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på kontrakten.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» ovenfor selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.



TRON

BUDSKJEMA

gNR 36 INN 31 KONGSVEGEN 43, 2500 TYNSET

SENDES TIL: arkett@online.no (90612868)
Arkitekt NRAL Otto Østli

Bud stør kr. _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. se gisepogaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg i budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ til _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ til _____ kr _____

Egenkapital _____ v/ _____ til _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(Selig av bolig EBL, bankenskråk, oppgjørsmidler)

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Den kjøper er en privatperson som ikke skal anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette et lite omfang av virksomheter, tilsvarende for å være næringsvirksomhet. Personer og representanter er juridiske personer (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal velge alternativet velges. Derfor du er i vil bli diskuteres som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er gyldig i 14 dager etter offentliggjøring av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med og forstår informasjon om hushjelping budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med budgivning og eventuelt salg eller kjøp.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Ulf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig eglitraseron (fals. forbruker)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Ulf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig eglitraseron (fals. forbruker)

Tilstandsrapport

 Enebolig m/sokkelleilighet
 Kongsveien 43, 2500 TYNSET
 TYNSET kommune
 gnr. 36, bnr. 31

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 19946-1526

Referansenummer: EL1353

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass

Vår ref:




**ALVDAL
TAKST AS**
MOANVEIEN 91
2560 ALVDAL


Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringsseieendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



Rapportansvarlig

Jan Sagplass

Uavhengig Takstingeniør

jan.sagplass@alvdal-takst.no

951 87 502



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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

Boligeiendom fra 1964 som er omgjort til bolig med utleieleilighet i underetasjen. Boligen er betydelig oppgradert av dagens eier, og med noen få unntak så fremstår den som en alminnelig, moderne bolig.

Underetasjen er utleid, og med sin sentrale beliggenhet så er denne et attraktivt utleieobjekt. Uteområdene er velholdt med fin hage, og gårdsplassen er belagt med belegningsstein med varmekabel.

I tilknytning til boligen er det en bod og garasje som fremstår med mindre god standard fra byggeår. Her må det påregnes noen tiltak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	172 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/sokkelleilighet

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

I følge eier har hun originaltegninger av boligen, men huset ble ikke bygget etter disse tegningene som var tiltenkt flat tomt.

Husets underetasje hadde to soverom hvor det står disponibelt og brensel på originaltegning. Badet var der det står vaskerom på tegningen, og dette er nå modernisert. Kjøkken er innredet mellom bad og trapp. Bod er nå gjort om til soverom med nødutgang via vindu.

Det forutsettes at dagens bruk med utleie av underetasjen som egen boenhet er godkjent i kommunen, og dette må bekreftes ved salg.

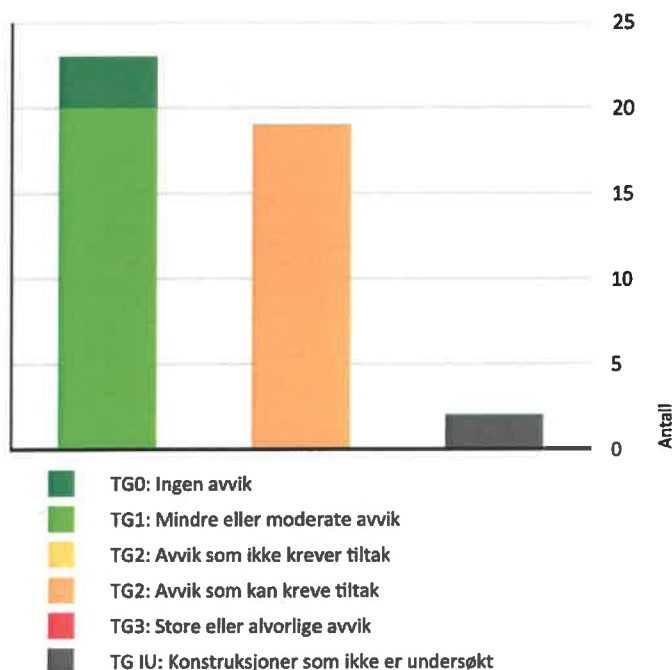
Garasje

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

Opplyst av eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med:

Leica Lino L2 krysslaser.

Leica Disto avstandsmåler.

Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler.

Det presiseres at det bare er boligen som er gjenstand for grundig gjennomgang, øvrige bygg som uthus o.l., er kun beskrevet ut fra en enkel, visuell gjennomgang.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/sokkelleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vindu i kjeller

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Enebolig med utleieleilighet i underetasjen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Bygget om til egen boenhet i sokkel.
2009	Modernisering	Etterisolert loft.
2010	Modernisering	Avtrekksvifte på pipe. Byttet noen vinduer i 1.etg. Ny terrasse og balkong.
2011	Modernisering	Inngang trapp/platting.
2013	Modernisering	Nytt kjøkken i 1.etg.
2016	Modernisering	Byttet noen vinduer i 1.etg.
2018	Modernisering	Belegningsstein m/varmekabler på gårdsplass. Betongplate ved garasjen.
2020	Modernisering	Nytt bad, toalett i sokkel, 2 stk bereder og speildør i sokkel.
2025	Modernisering	Etablert nytt strøminntak i utvendig skap med separate abonnement/målere for begge boenheter.
2025	Modernisering	Nytt parkettgolv med varme i stua, nytt golv i soverom.
2005	Modernisering	Ny takteking.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av Plannja stålplater m/taksteinsprofil. Taket er besiktiget fra bakken og ved hjelp av drone. Taket er utstyrt med fuglepigge langs mønet og ved rafta på siden over verandaen.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold som er utskifting av ødelagte steiner o.l. Ved besiktigelse av undertaket fra kaldloftet ble det ikke avdekket feil eller skader som tilsier at vedlikehold eller arbeid må iverksettes.



Tak garasjedel.



Tak bolig.

Nedløp og beslag

Det er takfotbeslag, renner og nedløp, vindschiebeslag, og heldekkende pipebeslag i sort stål.

Det er beslag på vinduer fra da disse ble byttet.

Takrenner på siden mot verandaen er byttet nettopp.

Det er eldre, mønehengt takstige som er skrudd i mønepanne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere med unntak av et lite parti over hovedinngangen.

Det er noe rust på pipehatten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør av sikkerhetsmessige årsaker monteres på hele taket. Tak som har tilstrekkelig fall og overflate for at snø kan rase, må sikres med snøfangere på hele taket for å unngå skade på personer, dyr og eiendom.



Mønehengt takstige, noe rust på pipebeslag.



Mangler snøfangere på deler av taket.

Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk m/liggende Weatherbord. Opplyst isolert med 100 mm mineralull.
Sokkelfasade har bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er noe værslitt og preget av alder. Spredte råteskader ved sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Vedlikehold av utvendige fasader må påregnes.



Enkelte bord med råde nederst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon med flat himling, og etterisolert til totalt ca 300 mm Rockwool i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres noe muslort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge eier ble det registrert mus på kaldloftet for ca 10 år siden. Det ble lokalisert hvor denne tok seg inn, og det ble gjort tiltak for å tette dette. Siden har det ikke blitt registrert problemer med mus, og registrerte muslort stammer nok fra tidligere.



Registreres noe muslort



Bilde fra kaldloftet.

Vinduer

2-lags toppsvingte vinduer fra 2008 og 2012. 3-lags fastkarmsvinduer fra 2014 i stue. Nytt vindu over kjøkkenbenk i 1.etg. samtidig med oppgradering kjøkken.

Utvendig Screens på stuevindu. Myggnetting i soveromsvindu og verandadør.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vindu i kjeller

I sokkelen er det opprinnelige enkle vinduer med innervindu øverst på vegg i kjøkken og badet.

Vurdering av avvik:

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

Gamle vinduer preget av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Nye vinduer har bedre isolasjonsevne, og utskifting vil være et godt fyringsøkonomisk tiltak.

TG 2 Dører

Ytterdør m/2-lags vindu i hovedinngangen, og dør med 2-lags vindu fra 1991 i underetasjen.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører er av eldre årgang, og varmeisolerende evne kan ikke sammenlignes med dagens ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre dører vil gi langt mindre varmetap.

TG 1 Terrassedør hovedetasjen

Terrassedør med 2-lags vindu.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue er fundamentert på tresøyler og forankret i veggen.

Terrasseplatt i underetasje tilknyttet inngangen. Denne er satt opp på steinpunkter.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på veranda er målt til 94 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Rekkverk må lages høyere for å tilfredsstille dagens krav, men vurderes å ikke utgjøre noen risiko slik det er nå.



Veranda og terrasse.



Veranda 1.etg.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp ved veranda ned til terrenget. Tretrapp ved hovedinngangen.

Murt trapp i terrenget med skifertrinn og elektrisk varme.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tretrapp fra veranda.



Utvendig trapp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Golv: Parkett, fliser og belegg.

Vegger: Malte plater, malt panel, malt mur og malt strie.

Himling: Takess, malte plater, behandlet panel.

Innvendige overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Denne rapporten har ikke til hensikt å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille med trebjelkelag, ukjent mengde/type isolasjon. Golvplanet er kontrollert med laser på tilfeldige steder i de fleste rom, og disse er tilnærmet uten avvik. Det kan likevel være lokale avvik som ikke er avdekket ved kontrollen.

TG 0 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe rehabilitert med nytt keramisk røykrør. Sotluken er plassert inne i peisen.

I underetasjen er det Jøtul F100 peisovn i stua, og åpen peis i kjøkkenet.

I hovedetasjen er det Dovre peisovn i stua.

Tilstandsrapport



Peis på kjøkken i sokkelleilighet.



Peisovn på stue i sokkelleilighet



Peisovn på stue i 1.etg

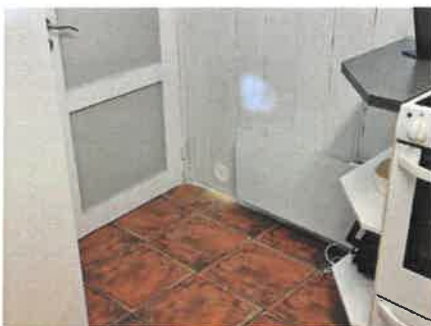


Uttak av sot inne i peisen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser på bad og kjøkken. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %.



Sted for hulltaking, bak døra til badet.



Fuktmåling i svill med tilfredsstillende resultat.

TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp til sokkel.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Sprosserekkverk mot kjøkken er ruter på 20x28 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales også å montere gelender mot sprosserekkverket, og i nedre del kan disse rutene lages mindre. Dette vil øke sikkerheten ved ferdsel i trappen.

Normalt sett vil trappen benyttes i liten grad, da det er separate boenheter i dag. Det var ikke spesifikke krav til trapper før forskriften som ble utgitt i 1969.

Tilstandsrapport



Trapp mellom etasjer

Innvendige dører

Opprinnelige malte fyllingsdører i underetasjen.
Malte, glatte dører i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

De fleste dører i sokkeetasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura, denne er ikke fremlagt ved befaringen.
Vinylbelegg m/varmekabler i golv, våtromsplater på vegger og Takess i himling.
Inneholder servantskap m/glatte fronter, overskap m/speil og lys, høyskap, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og Takess i himling.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vinylbelegg med elektriske varmekabler på golv. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm.
Belegg har god oppbrett ved terskel på ca 5-10 cm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på golvet avviker noe fra anbefalinger i forskriften som var gjeldende på tidspunktet for rehabiliteringen.
Ved bruk av dusjkabinett utgjør ikke dette noe problem.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

TEK 97 sier følgende om gulv i våtrom; Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Dette gjelder særlig nedslagsfeltet rundt dusjen, men det er også krav til fall på øvrige deler av gulvet. Det anses ikke nødvendig med tiltak, da rommet fungerer tilfredsstillende slik det fremstår.



Bra oppbrett ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I våtrom med vinylbelegg eldre enn 20 år, anses halvparten av forventet levetid å være brukt. Dette inntre i inneværende år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med omfattende tiltak nå. Ved bruk av dusjkabinett elimineres risikoen for fuktskader tilnærmet 100 % da overflater aldri utsettes for direkte vannsøl.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servantskap m/glatte fronter, overskap m/speil og lys, høyskap, dusjkabinett og toalett.

Tidligere var det plass for vaskemaskinen mellom toalett og dusjkabinett, men i senere tid er det satt opp et høyskap der.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad 1.etg.



Bad 1.etg.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-veggvifte.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ventilasjon via el-veggvifte.

ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet omslutes av yttervegger, og mot kjøkken med oppvaskbenk. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura, denne er ikke fremlagt ved befaringen.

Fliser m/varmekabler på golv, malte murvegger og behandlet panel i himling.

Inneholder høyglans servantskap, overskap m/speil, dusjkabinett, Geberit spyletoalett m/utenpåliggende cisterne, boblebad med avløp via rør til sluket under dusjkabinett, skyvdørgarderobe med plass for vaskemaskin, tørketrommel og bereder.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger opplyst med vinyltapet, og behandlet panel i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser med elektriske varmekabler i gulv. Samlet fall fra golvet ved terskelen mot sluk er målt til ca 25 mm. Golvarbeider er opplyst å være utført av kjent, lokalt håndverkerfirma som er kjent for godt håndverk.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Arbeidet er utført av lokalt håndverkerfirma kjent for godt håndverk.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet er plassert midt over sluket, og må flyttes ved rengjøring/kontroll av denne. I våtrom med smøremembran eldre enn 15 år anses ½-parten av forventet levetid å være brukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kabinettet må flyttes for å få tilkomst til sluket. Ved bruk av dusjkabinett elimineres risikoen for fuktskader tilnærmet 100 % da overflater aldri utsettes for direkte vannsøl.



Sluk under dusjkabinett

SOKKEL > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder høyglans servantskap, overskap m/speil, dusjkabinett, Geberit spyletoalett m/utenpåliggende cisterne, boblebad med avløp via rør til sluket under dusjkabinett, skyvdørgarderobe med plass for vaskemaskin, tørketrommel og beredere.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Dusjkabinett, toalett, badekar og skyvdrørgarderobe.



Servantskap m/speil.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ventilasjon via el-veggvifte.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger i murvegger Fuksøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader. .

Årstall: 2007

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Fliser på golv, malte plater på vegger og himling.

Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, hvit oppvaskkum m/beslag, Miele oppvaskmaskin og koketopp, stekeovn, opplegg for vaskemaskin, fliser over benk og høyskap med plass for micro og kaffemaskin o.l.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken 1.etg



Kjøkken 1.etg.



Høyskap med plass for diverse hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

SOKKEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Fliser m/varmekabler på golv, malt panel på vegger og Takess i himling.

Innredning med laminat skrog og profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum, komfyr, kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin, Kitchenwall over benk, og egen spise plass.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmekabler i kjøkkengolv er defekt.

Det mangler liten del av sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmekabler kan sjekkes av firma som har kompetanse på feilsøking og reparasjon av kabler, men utbedring krever ofte inngrep i konstruksjonen.

Sokkel kan monteres.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Mangler deler av sokkel.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2007

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak m/stoppekran i garderoberommet i bad i sokkelleilighet. Kobber og PEX rør i rør fordeling, med tillegg av noe krom i badet. Det er vannmåler og reduksjonsventil på inntaket. Installasjonen har nok varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

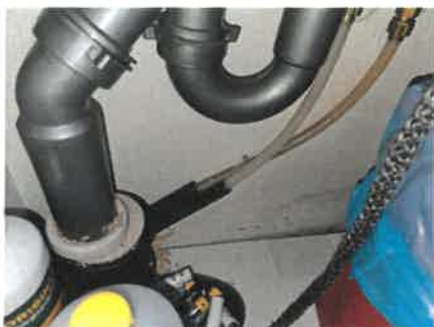
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i benkeskap under kjøkkenvask.

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt. Dersom det finnes originalt opplegg så er over halvparten av levetiden brukt.

Konsekvens/tiltak

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

Når det mangler tettemuffer på enden av rør i rør, kan dette medføre at lekkasjevann strømmer ut andre steder enn i rom med sluk. Det anbefales at det monteres følere koblet til vannstoppventil som stenger hovedkran dersom det oppstår lekkasje i rom uten sluk.



Mangler tettemuffer på rør i rør.



Stoppekran med reduksjonsventil og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Det er en del opprinnelig soilrør, noe byttet til plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Soilrør har en teknisk levetid på 25-100 år, og en anbefalt brukstid på 40-50 år. Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon(grafittisering), og derfor normalt lengre levetid på avløpsrør fra bad enn kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Gamle soilrør må påregnes byttet.



Opprinnelige soilrør.

Ventilasjon

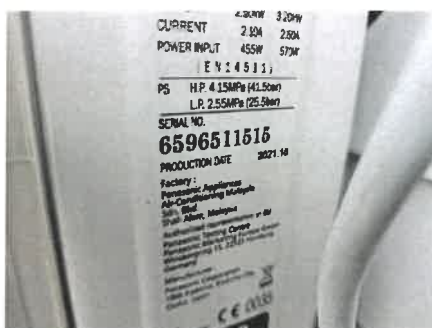
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og badene.
Naturlig ventilasjon via veggventiler i stue og soverom.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue i 1.etg.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Luft-luft varmepumpe.

Varmtvannstank

200 l Oso bereder fra 2021 til 1.etg., og 110 l Oso bereder fra 2020 til sokkelleilighet.
Bederne er plassert over hverandre i skyvedørgarderoben.
Begge berederne er koblet til strømmettet med fast tilkobling og egen bryter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Bereder fra 2021.



Bereder fra 2020.

101 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.

Utvendig inntak m/2 separate målere, en for hver boenhet. Fordelingsskap i gangen i 1.etg. m/jordfeilautomater. Fordelingsskap i kjøkkenet i sokkelleilighet med jordfeilautomater, 25 Ampere hovedbryter. Åpen installasjon. Det er egen fordeling med jordfeilautomater for utendørs varmekabler i boden ved garasjen.

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.
1964 Det er ikke utført en fullstendig utskifting av anlegget siden opprinnelig installasjon, men det meste er rehabilitert/byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Arbeider er dokumentert med samsvarserklæringer i boligmappa.no i tillegg til samsvarserklæring i sikringsskapet.
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 Opplyst av eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eieren.
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplyst av eieren.

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?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen. Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Dersom det ønskes en grundig vurdering av den elektriske installasjonen, må fagpersonell kontaktes, da en bygningskyndig normalt ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner for dette.



Utvendig inntak med separate målere.



Fordelingsskap i garasjen/boden.



Skapet i 1.etg.



Skapet i sokkeletasjen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

2 stk røykvarslere fra 2021 og 1 stk fra 2014 i hovedetasjen. 1 stk pulverapparat fra 2022 og ett skumapparat med ukjent alder.

Husbrannslange og pulverapparat fra 2022 i sokkel. Det er 2 stk røykvarslere fra hhv 2020 og 2021, den ene virket ikke ved befaringen(soverommet). Etasjen er likevel innenfor kravet til røykvarslere.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det må byttes batteri i en røykvarsler, og dersom den ikke virker da, så anbefales den byttet.



Skumapparat i 1.etg.



Pulverapparat i 1.etg.



Pulverapparat i sokkel.



Brannslange i sokkel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser, opplyst om stabile grunnforhold med sand- og grusmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Om det finnes drenering, så er den fra byggeår. Muren er utvendig behandlet med Goudron smøremembran. Markisolering under veranda og terrasse i forbindelse med byggingen av disse.

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.

For drenering som er mer enn 30 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.
Goudron smøremembran har liten eller ingen effekt etter så mange år.

Konsekvens/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.

Målinger og hulltaking i underetasjen viste bra resultat. Det er ikke uvanlig å påvise fukt i utlektet vegg mot terrenget på konstruksjoner som dette. Det kan likevel ikke gis noen garanti for at det ikke oppstår behov for tiltak på et senere tidspunkt. Det finnes eksempler på at forholdene i grunnen endres over tid, og at grunnvann kan finne nye veier som kan påvirke konstruksjoner som dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er opplyst om innvendig isolering på øvre del av muren som er over terrengnivå.

Terrengforhold

Boligen ligger ute på pynten med hellende terreng i retning sokkeletasjen. Forskriftenes krav om fallforhold ved grunnmur slik at vann ledes fra bygningen, vurderes som tilfredsstillende ivaretatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Alder på vann- og avløpsledninger tilsier at rehabilitering/utskifting er påregnelig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Beskrivelse

Garasje - bod i ett med boligen.

Det er støpt plate på mark, uisolert bindingsverk med stående kledning.

Taket er pulttak med sperrer, taktro med opprinnelig tekking, og oppgradert med stålplater med taksteinsprofil ca 2005. Det registreres råteskade i takutstikk på baksiden av bygget, og dette vises innvendig i boden med misfarget taktro mot kanten.

Skaden stammer nok fra før nytt tak ble lagt, for det er tørt i området nå. Det bemerkes at ingen av Plannjas takplater med taksteinsprofil skal benyttes på takfall under 10°, og i dette tilfellet er takfallet målt til ca 4,5°.

Det er gamle renner og nedløp fra byggeår i malte sinkrenner. Disse har rustangrep og tegn til lekkasjer, og må påregnes utskifting.

Garasjen har innvendig kledning med eternittplater. Eternitt kan inneholde asbest, og krever særskilte tiltak ved håndtering.

Den er utstyrt med vippeport i tre med automatisk portåpner.

Ved siden av garasjen er det en bod. I boden er det plassert fordelingsskap for strøm til varmekabler i gårdsplassen.

Ved betongplaten ved siden av garasjen er det tiltenkt parkering for leieboer, og her er det eget strømuttak for motorvarmer.

Se bilder i rapporten.

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



Tilbygg / modernisering

2005 Modernisering Ny taktekking.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Enebolig m/sokkelleilighet: Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Mulighet for utleie er positivt for mange, da dette gir et bra tilskudd til husholdningen. For noen vil det være negativt, da det legger beslag på halve boligen. Sentral beliggenhet trekker opp.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Satser for kommunale avgifter finnes på <https://www.tynset.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester-og-drift/> Opplyste avgifter er ca, og kan variere noe.

Kr. 27 672

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 27 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 690 000

Sum teknisk verdi - Enebolig m/sokkelleilighet Kr. 3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 80 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 120 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 170 000

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. 450 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 50 000

Beregnet tomteverdi Kr. 500 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert ut ifra eiendommens beliggenhet, tomtens beskaffenhet, og kostnader knyttet til opparbeidelse.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 650 000

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

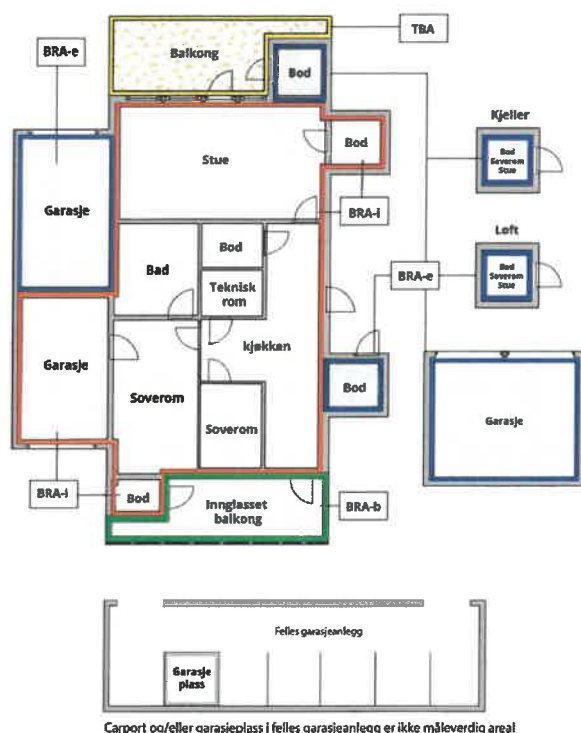
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig m/sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	75			75	19
Sokkel	69			69	28
SUM	144				47
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad		
Sokkel	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Garasjen er målt og beskrevet i egen del, selv om denne er sammenføyd med boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge eier har hun originaltegninger av boligen, men huset ble ikke bygget etter disse tegningene som var tiltenkt flat tomt. Husets underetasje hadde to soverom hvor det står disponibelt og brensel på originaltegning. Badet var der det står vaskerom på tegningen, og dette er nå modernisert. Kjøkken er innredet mellom bad og trapp. Bod er nå gjort om til soverom med nødutgang via vindu. Det forutsettes at dagens bruk med utleie av underetasjen som egen boenhet er godkjent i kommunen, og dette må bekreftes ved salg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se opplysning under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold. Når vindu for rømning er plassert mer enn 1 meter fra golvet, er det krav om at det etableres fast installasjon som kan klatres på.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opplyst av eier.

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:

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 m/sokkelleilighet	144	0
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig m/sokkelleilighet Arealet er målt ved befaringen.

Garasje Arealet er målt ved befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Ann Kristin Antonsen	Kunde
	Otto Østli	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	36	31		0	890.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsveien 43

Hjemmelshaver

Antonsen Ann Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Kongsveien, ca 1,5 km fra sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som offentlige tjenester, butikker, jernbane, barnehager, grunnskole, videregående skole, sykehus, idrettshall m.m.

Det er gang og sykkelvei helt frem til sentrum.

Solrik tomt m/utsikt mot Tron.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra FV 2222.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbygging.

Om tomten

Tomt i 2 nivåer, opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på biloppstillingsplass foran bolig-garasje, og støpt oppstillingsplass ved garasjen. Denne er forbeholdt leietaker i underetasjen, og har eget uttak for strøm til motorvarmer.

Det er lagt opp 5 soner med varmekabler som kan styres via brytere i vindfanget. Disse er inndelt fra innkjøringen ved veien og opp til garasjen. Det er ingen sløyfe i betongplaten ved garasjebygget.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
668 500	Opplyst av eier.
Formuesverdi	Kommentar
535 510	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6311778	Fullverdi		5 439
Kommentar				
Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025	Oversendt fra eier.	Ikke gjennomgått	8	Ja
Egenmeldingsskjema	22.04.2025	Oversendt fra eier.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	
3	22.06.2025	Rapport uten markedspris
4	22.06.2025	Rapport uten verdi
5	01.07.2025	
6	01.07.2025	
7	04.07.2025	
8	16.08.2025	Eier ønsket tilstandsrapporten med markedspris.

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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1353>

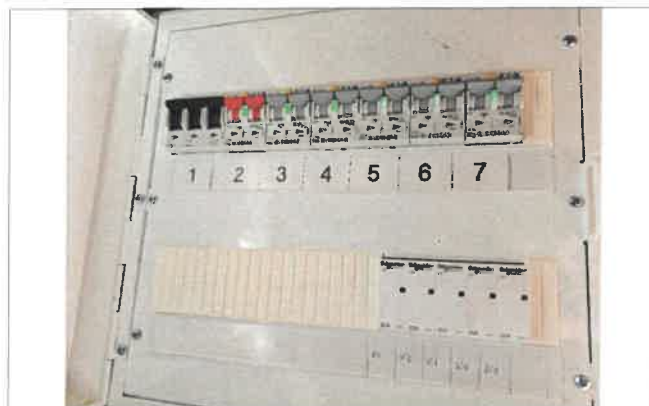
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Portåpner i garasjen.



Sikringsskap for varmekabler utendørs i garasjen.



Misfarget himling i boden.



Råteskader i takutstikk på garasjen.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
36	31				
Adresse Kongsveien 43			Byggeår	1964	
			Når kjøpte du boligen		2007
Postnr. 2500 Tynset			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

Tryg

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 6311778Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Ann Kristin Antonsen

SELGER 1

Etternavn	Antonsen	Fornavn	Ann Kristin
Ny adresse		E-post	nkristinn@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	99426132

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tynset Varmer og Sanitær AS 2008
Rørservice AS i 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Dette arbeidet ble utført i 2007.
Tynset Varmer og Interiør AS

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Faktura nr 1658

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

SK Bygg AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Nytt kjeramisk løp utført av Th Johansen AS, Hamar. Ny pipeavtrekk

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Nordøsterdal Elektroservice, Eltron AS, Østa AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Leilighet i underetasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Rommene tilfredsstiller byggeforskriftene til varig opphold

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Ingen påvist

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Innredet egen leilighet i 2007 i underetasje

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Skjeggkre: Sannering er utført av Knut Harald Skogli, Alvdal.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Eltron AS har montert varmpumpe luft til luft 2022

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Ny yttertaktekking.

Innredet bad 1 etg.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Leilighet i underetasje 2009

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Tynset 22.4.25

Sign. selger 1

Ane Kristin Antonsen

Sign. selger 2