



**aktiv.**

Matvegen 40, 2429 TØRBERGET

**Stor og landlig eiendom på  
6,6 mål. Koselig enebolig med  
4 soverom og 2 bad. Garasje.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 016 140,-  
**Selger:** Solvår Lysfoss  
Knut Lysfoss

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 130/199 kvm  
**Tomtstr.:** 6600.5 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 72, bnr. 212  
**Oppdragsnr.:** 1211250274

# Ditt nye hjem?

## Velkommen til Tørberget og Matvegen 40!

Stor eiendom på ca. 6,6 mål som består av et bebygd tun og ca. 3,5 mål produktiv skog. Eiendommen "Lysfoss" er bebygd med en eldre enebolig og en garasje på 42m<sup>2</sup> som består av 2 garasjerom og bod. Eneboligen har innhold over to plan med 3 oppholdsrom, soverom og bad i 1. etasje, samt 3 soverom og bad i 2. etasje. Sjarmerende bolig med heltre gulv og panel på veggene som er malt i fine farger, men det må påregnes oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Landlig beliggenhet i et rolig og usjenert område i Tørberget i Trysil kommune. Området byr på fine turområder og langrennsløyper på vinterstid. Kun ca. 400m til Tørberget samfunnshus hvor det arrangeres bla. bingo, trimdans, loppemarked og Tørbergsdagene. Ca. 25 km til Innbygda og Trysilfjellet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Energiattest .....	85
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 130 m<sup>2</sup>

BRA - e: 69 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 199 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

Kjeller

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, trapperom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Entré, 2 stuer, kjøkken, gang, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Gang, trapperom, 3 soverom, bad og bod.

### **Garasje**

1. etasje

BRA-e: 42 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: 2 garasjer og bod.

### **Ikke målbare arealer**

Kaldtloft, krypkjeller, og terrasse uten måleverdige areal.

Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

2. etasje:

BRA-i (måleverdig areal): 49 m<sup>2</sup>.

ALH (ikke måleverdig areal): 8 m<sup>2</sup>.

GUA (gulvareal): 57 m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig med bruksareal for hele 1.etasje, 2. etasje og kjeller.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Kjeller med eksternt bruksareal.

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Arealbegreper:

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

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

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

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

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

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 6 600,5m<sup>2</sup>. Relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, og noe beplantning. Forøvrig naturtomt med ca. 3,5 daa produktiv skog.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Tørberget i Trysil kommune. Et rolig og usjenert område preget av landbruk, spredt boligbebyggelse og nærhet til naturen. Her bor du med enkel tilgang til flotte turområder og langrennsløyper om vinteren.

Kun ca. 400 meter unna finner du Tørberget samfunnshus som er et viktig samlingspunkt i bygda, med aktiviteter som bingo, trimdans og loppemarked. Hver sommer, siste helg i juli, arrangeres Tørbergsdagene som er et populært arrangement med aktiviteter for både store og små. Samfunnshuset kan også leies til private arrangementer og selskaper.

I Tørberget finnes fine stier og langrennsløyper med høyden Hemberget som et naturlig turmål. Løypenettet er knyttet sammen med løypene i Søre Osen, blant annet løypetrasséen til Trysil-Knut rennet og Munksjørennet. Både Tørbergsjøen og Osensjøen har fine badeplasser og muligheter for fiske. Området har fine muligheter for småviltjakt. I tillegg er det fantastiske aktivitetsmuligheter i Trysilfjellet som ligger ca. 25 km unna.

Fra eiendommen er det ca. 11 km til matbutikk i Søre Osen med post-i-butikk og bensinpumpe. Det er ca. 25 km til Innbygda sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. I sentrum finner du bla. kjøpesenter, kino, bibliotek, kaféer, restauranter, hotell, legevakt, offentlige servicetilbud m.m.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nybergsund barnehage (1-5 år) - ca. 21,1 km.

Læringsverkstedet Vestadbakken barnehage (1-6 år) - ca. 25,9 km.

Innbygda barnehage (0-6 år) - ca. 26,9 km.

Trysil ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 27,2 km.

Trysil videregående skole - ca. 26,9 km.

Elverum videregående skole - ca. 44,5 km.

Vestre Trysil fotballbane - ca. 1,3 km.

Søre Osen fotballbane - ca. 10,3 km.

### **Bygningssakkyndig**

Byggtakst Elverum AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **Enebolig - Byggeår: 1955.**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fremstår fra ca 1993. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig liggende kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten fremstår med lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2011.

### **Garasje - Byggeår: 1994.**

Opplyst byggeår 1994. Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod. Støpte såler og grunnmur. Støpt plate på mark og garasjeløp med jordgulv. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2 vinduer, 1 dør, 1 leddport samt en sidehengslet port. Pulttak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 02.06.2025, utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

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

\* Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Tekkingen fremstår fra ca 1993, anses å ha oversteget sin forventede levetid. Takflater med mose-/algevekst. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

\* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid. Fotbeslaget på luftkanalen har noe rustdannelse og pipebeslag med noe avskalling av overflatebehandling. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Opplyst at snøras forekommer fra takflaten, noe som synes å skyldes isdannelse på taket. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

\* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Noe misfarging/skjolder ved treverk rundt pipe mot yttertak. Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår noe begrenset. Uten gangbaner for inspeksjon. Det er

observert noe skjevhet i takflaten. Ifølge eier skyldes dette isdannelse på taket som følge av tung snø- og isbelastning. Eier opplyser også at isdannelse på hovedtaket om vinteren fører til snøras. Loftluke uten isolasjon, usikkerhet om det er etablert dampsperreløsning.

\* Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er avvik: Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

\* Utvendig > Dører: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Dører med preg av elde/slitasje. Vridere og låskasser med slitasje. Ytterdører med noe utettheter. Utbedringsbehov ved beslag. Overflater med vedlikeholdsbehov.

\* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

\* Innvendig > Pipe og ildsted: Montert ildsted for parafinfyring som ikke lenger er tillatt brukt. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

\* Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er avvik: Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). 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. Begrenset besiktigelse av kryprom under deler av boligen fra veggluke fra innvendig kjellerrom. Kryprom som er besiktiget fra luke i innvendig kjellervegg uten visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

\* Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper på vegg. Usikret vindu ved trapp, skaderisiko ved fallulykker.

\* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Dører med preg av elde/slitasje. Enkelte dører med justeringsbehov.

\* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

\* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

\* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun naturlig ventilasjon fra bad 2.etasje. Mekanisk avtrekk fra bad 1. etasje , for øvrig kun naturlig ventilasjon.

\* Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

\* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

\* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Inntak med jordkabel. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg fremstår med 40A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badrom 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: 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. Det er avvik: Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Stedvis terrengfall inn mot grunnmurer. Enkelte nedløp med utkast direkte til terreng. 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.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

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

synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

\* Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er avvik: Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

\* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Kjøkkeninnredning fra byggeåret med normal bruksslitasje. Umoderne løsninger. Kjøkken uten lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

\* Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er avvik: Manglende ventilator.

\* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Baderommet har ikke vært i daglig bruk den senere tid. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Fremstår som utetthet ved rørgjennomføring mot gulv.

\* Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

\* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

\* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Utetthet rundt rørrinnføring i gulv ved toalettet. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

\* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rom med lufteventil i yttervegg. Tilluft via åpen dør.

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavviksmålinger i soverom i 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 39 mm. I tillegg registrerte avvik med 30 mm over 2 m målelengde i soverom . Høydeavviket er registrert tilbygg av soverom. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

\* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fukt skjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Fuktskjolder i himling, under bad i 1. etasje.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjevt gulv soverom nede.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannavtale med nabo/tinglyst.

### **Innhold**

Eiendommen "Lysfoss" er bebygd med en enebolig fra ca. 1955 og en garasje fra 1994.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, stue, kjøkken, gang/trapperom, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, baderom og bod.

Kjeller: Gang/trapperom og 2 kjellerrom.

Eiendommen er også bebygd med en garasje på 42m<sup>2</sup> som består av 2 garasjerom og bod.

### **Standard**

Enebolig - Byggeår: 1955.

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Garasje - Byggeår: 1994.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap som medfølger i handelen.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering:

1970: Bad 2. etasje opplyst fra 1970.

1990: Bad 1. etasje opplyst fra 1990.

1993: Ny kledning opplyst opplyst fra 1993.

2002: Tilbygg av soverom opplyst fra 2002-2003.

2017: Varmepumpe opplyst fra 2017.

2023: Utvendig overflatebehandling opplyst fra 2023.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Parabol. Mulighet for å legge inn fiber da det er i området.

### **Parkering**

I garasje, ellers på tomt.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 17.06.2015, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2035.

Feiing ble utført siste gang den 14.06.2023. Tilsyn ble sist gang utført den 14.06.2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 i stue. Vedfyring med kombinert ved-/parafinovn i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badrom i 1. etasje og stråleovn på badrom i 2. etasje.

Kombinert ved-/parafinovn i stue 1. etasje med dagtank montert i gang 1. etasje. Parafinovn med dagtank 2. etasje på soverom. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Enkelte kommuner har innført lokal forskrift om nedgravde tanker. Denne forskriften vil da stille krav til tilstandskontroll av nedgravde oljetanker.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 6 639,65,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- \* Slamavskiller bolig 0-3 m<sup>3</sup> (1 tank): Kr. 794,65,-
- \* Renovasjon (140L restbeholder): Kr. 4 120,-
- \* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 584,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 1 141,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 474 828,- per 31.12.2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 899 310,- per 31.12.2023.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 72, bruksnummer 212 i Trysil kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

\* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 17.03.2004, dagboknummer 1682. Om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent luftlinje. Linjelengde ca 70m.

Rettighetshaver: EIDSIVA ENERGINETT AS. Med flere bestemmelser.

\* Bestemmelse om vannledning, tinglyst den 23.01.2017, dagboknummer 67037.

Rettighetshaver: Gnr. 72, bnr. 410 i Trysil kommune.

\* Bestemmelse om vei, tinglyst den 23.01.2017, dagboknummer 67037.

Rettighetshaver: Gnr. 72, bnr. 410 i Trysil kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tegninger av eneboligen fra 1971 ifbm. ombygging og tegning fra 2003 ifbm. tilbygg. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bruk.

Det er også mottatt tegninger av garasje, men denne samsvarer ikke med dagens bygning. Tegningen viser en enkeltgarasje med boddør på venstre side. Dagens bygning har et ekstra garasjerom.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vannforsyning fra brønn som ligger på naboeiendommen, på andre side av veien. Brønnen benyttes av totalt tre husstander og er felles for disse. Det er montert rensefilter på vannet. Kostnader knyttet til vannforsyningen skjer etter behov og i samarbeid med de øvrige brukerne. Det må påregnes utgifter til drift, vedlikehold og øvrige forhold knyttet til brønnen og vannforsyningen.

Privat avløpsanlegg tilknyttet grå- og svartvann med overløp til spredegrøfter. Opplyst om nedgravd betongkummer med ukjent volum. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger samt kummer og spredegrøfter fra ca. 1970.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende spredt boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at 920m<sup>2</sup> av eiendommen ligger i hensynsone for høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Kommentar odelsrett**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

26 140 (Omkostninger totalt)

43 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 016 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 033 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 035 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

som dekkes av forsikringen.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørsvederlag (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Ansvarlig megler**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
line.strom@aktiv.no  
Tlf: 970 94 147

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122  
Storgata 15, 2408 Elverum

### **Salgsoppgavedato**

10.10.2025



Velkommen til Tørberget og Matvegen 40!



En stor eiendom på ca. 6,6 mål som består av et bebygd tun og ca. 3,5 mål produktiv skog. Eiendommen "Lysfoss" er bebygd med en eldre enebolig og en garasje på 42m<sup>2</sup> som består av 2 garasjerom og bod.



Du ønskes velkommen inn via en utvendig trapp. Boligen fikk ny kledning og nytt tak i ca. 1993. Utvendig overflatebehandling opplyst fra 2023.



Når du entrer boligen kommer du inn i en sjarmerende entré med store vinduer.



Videre kommer du inn til den ene stuen. Boligen har en god planløsning over to plan med 3 oppholdsrom, soverom og badetrom i 1. etasje.



I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den naturskjønne utsikten.



Boligen har to koselig stuer ved siden av hverandre.



Også denne stuen har store vinduer mot to ulike himmelretninger som gir fint lysinnslipp.



Begge stuene har heltre gulv og panel på veggene som er panel i fine farger.



I hjørnet av stuen er det en kombinert ved-/parafinovn i stue 1. etasje med dagtank montert i gangen. Det gjøres oppmerksom på at det fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av parafin til oppvarming.



Fra stuen kommer du videre inn til kjøkkenet.



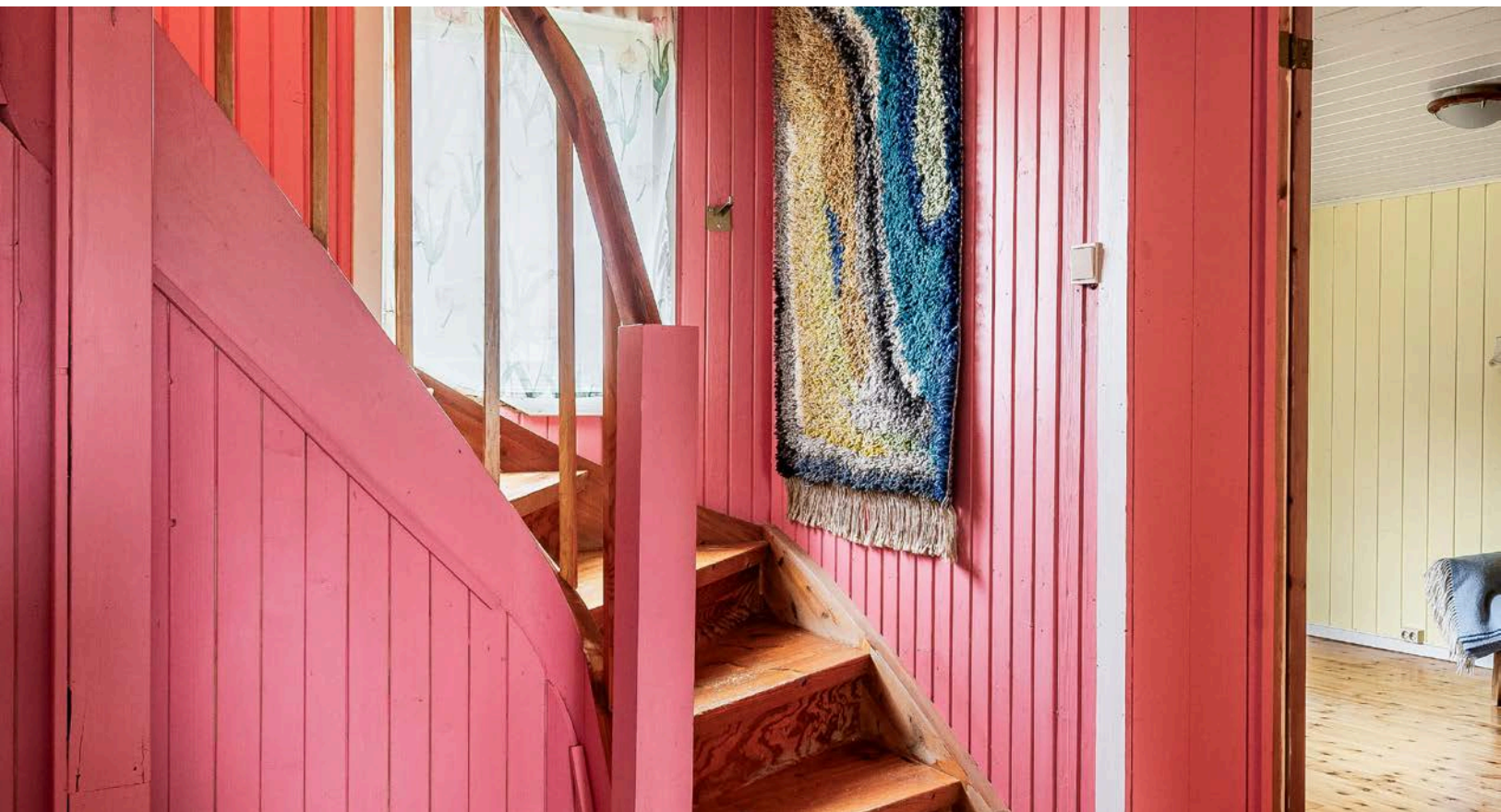
Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, panel på veggene malt i nydelig blåfarge og to store vinduer.



Eldre kjøkkeninnredning fra ca. 1970 med glatte fronter, laminerte benkeplater og benkebeslag med nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap som medfølger i handelen.



på kjøkkenet er det god plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Gang med adkomst til soverom og baderom, samt trapp opp til 2. etasje.



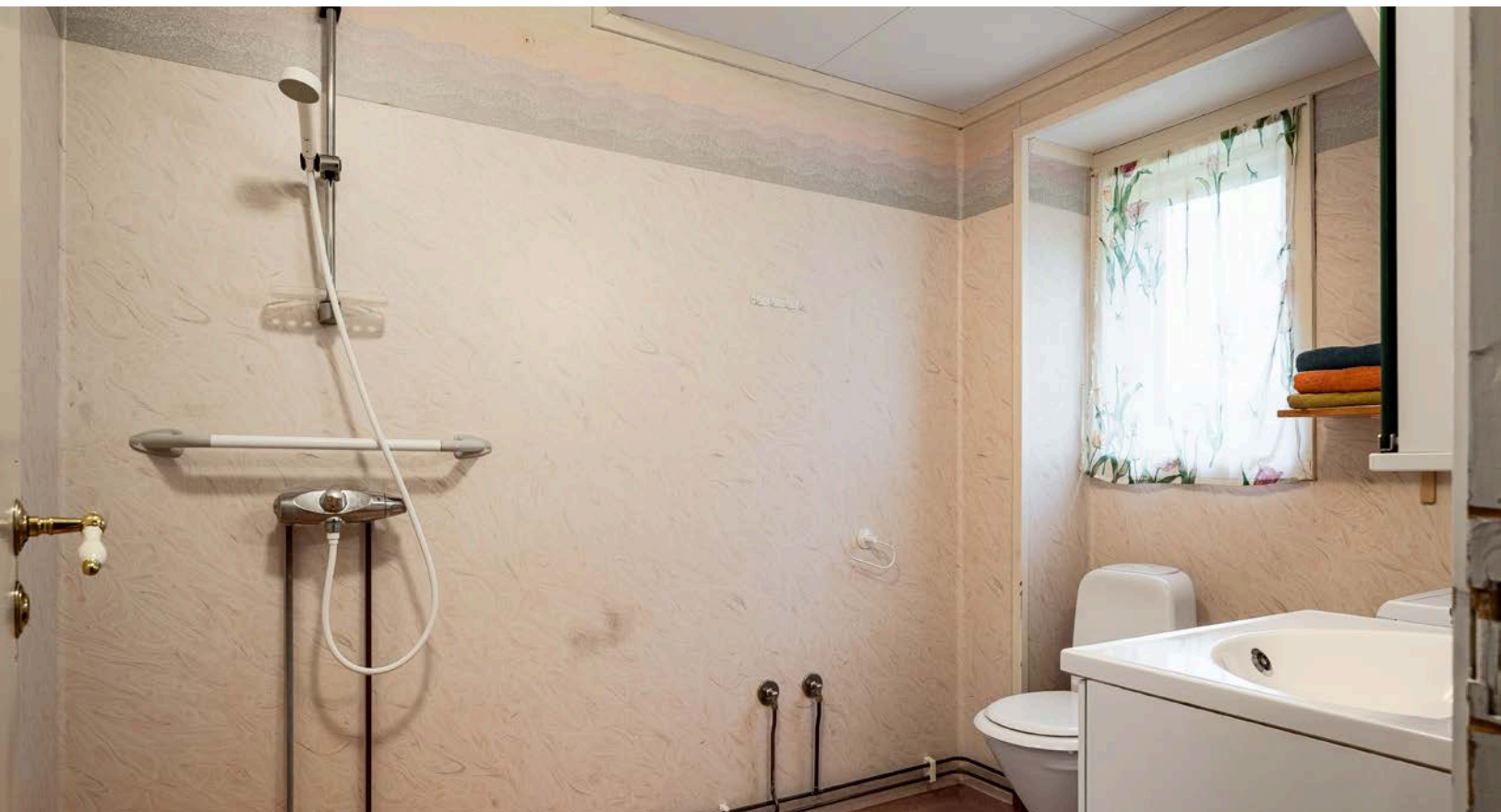
Boligen ble tilbygget med et stort soverom i 1. etasje i 2002/03. I tillegg er det 3 soverom i boligens 2. etasje.



På soverommet er det god oppbevaringsplass i 3 skyvedørgarderober som medfølger i handelen.



Soverommet som ble tilbygget i 2002/03 har lakkerte tregulv og overflater malt i en fin lys gulfarge.



Eldre badrom fra ca. 1990 i 1. etasje. Badrommet har belegg på gulv, elektrisk gulvvarme, våtromsbelegg på veggene og mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg.



I hjørnet er det plass og opplegg for vaskemaskin.



Gang/trapperom i 2. etasje med adkomst til to av soverommene, baderom og en bod.



Soverom 2 er et koselig rom med heltre gulv og trepanel på veggene.



På soverommet er det plass til seng, kontorpult, samt oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Fra soverom 2 er det videre adkomst til soverom 3.



Soverom 3 er også et koselig rom av god størrelse.



På soverommet er det plass til både dobbeltseng og kontorpult.



Soverommet har sjarmerende tregulv og overflater med trepanel.



Soverom 4 er et lyst og romslig soverom.



På soverommet er det god plass til både seng, kontorpult og garderobeløsninger - alt etter eget ønske og behov.



Det er også oppbevaringsplass i plassbygget skap.



Boligen har behov for oppussing og modernisering for å tilfredsstillere dagens krav til standard.



Eldre baderom med ukjent alder, opplyst fra tidlig 1970-tallet. Baderommet har ikke vært i bruk i senere tid og det påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav.



Baderommet er utstyrt med badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.



Relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, og noe beplantning. Førørig naturtomt med ca. 3,5 daa produktiv skog.



Eiendommen er også bebygd med en garasje fra 1994 på 42m<sup>2</sup> som består av to garasjerom og bod.



Eiendommen har en landlig beliggenhet i Tørberget i Trysil kommune. Et rolig og usjenert område preget av landbruk, spredt boligbebyggelse og nærhet til naturen. Her bor du med enkel tilgang til flotte turområder og langrennsløyper om vinteren.



Kun ca. 400 meter unna finner du Tørberget samfunnshus som er et viktig samlingspunkt i bygda, med aktiviteter som bingo, trimdans og loppemarked. Hver sommer, siste helg i juli, arrangeres Tørbergsdagene som er et populært arrangement.



Fra eiendommen er det ca. 11 km til matbutikk i Søre Osen med post-i-butikk og bensinpumpe. Det er ca. 25 km til Innbygda sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

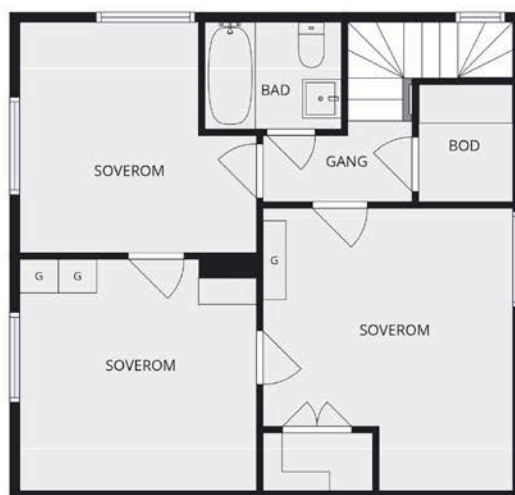
# 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Kjeller







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Matvegen 40, 2429 TØRBERGET  
 TRYSIL kommune  
 # gnr. 72, bnr. 212

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 130 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 20243-2307

Referansenummer: NR2117

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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.

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://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, forsikringselskaper, 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fremstår fra ca 1993. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten fremstår med lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2011.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører består av finerte dørblad og dørblad i heltre, fra både byggeåret og senere oppgraderinger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 1990. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Badet har ikke vært i bruk i senere tid.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

#### Bad

Baderom 2.etasje med ukjent alder, opplyst fra tidlig 1960-tallet. Gulv med belegget og oppbrett på vegger, oppbrett bak malteveggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar. Klaffventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1.etasje opplyst med utførelse fra ca 1970. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Opplegg for oppvaskmaskin. Panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg fremstår med 40A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom 1.etasje. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilknyttet privat felles vannverk for flere boliger. Inntaksledning med PE, stoppekran med gulvsluk. Avløpsrør fremstår utført med PVC-

plast. Privat avløpsanlegg tilknyttet grå- og svartvann med overløp til spredegrøfter. Opplyst om nedgravd betongkummer med ukjent volum. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger samt kummer og spredegrøfter fra ca 1970. 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. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser ved vann/avløp for eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

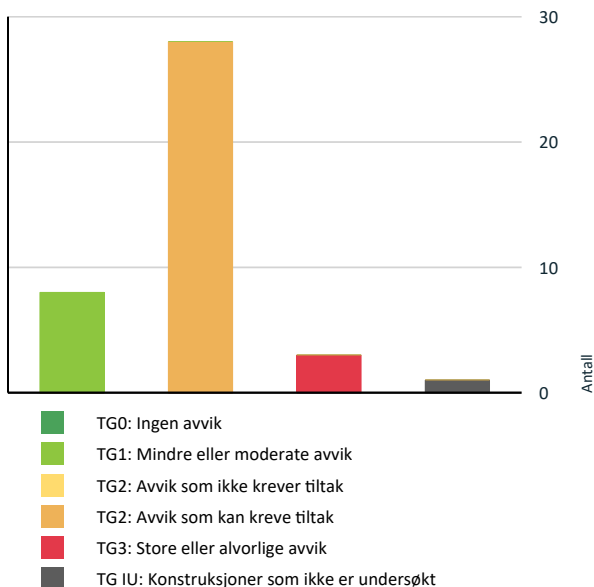
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

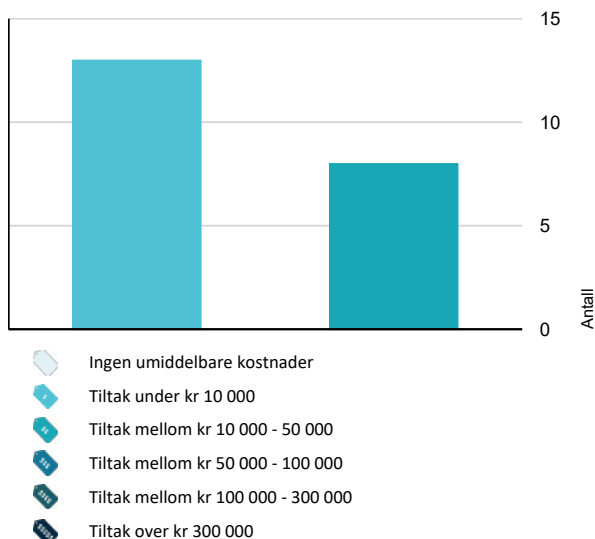
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp Kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1955

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1970	Ombygging	Bad 2. etasje opplyst fra 1970.
1990	Tilbygg	Bad 1. etasje opplyst fra 1990.
1993	Modernisering	Ny kledning opplyst opplyst fra 1993.
2002	Tilbygg	Tilbygg av soverom opplyst fra 2002-2003.
2017	Modernisering	Varmepumpe opplyst fra 2017
2023	Modernisering	Utvendig overflatebehandling opplyst fra 2023.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking fremstår fra ca 1993. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtkking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1993      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen fremstår fra ca 1993, anses å ha oversteget sin forventede levetid. Takflater med mose-/algevekst. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Påregnelig med utskiftning av tekkematerialet i nær fremtid.



### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fremstår fra ca 1993. Takflater uten snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Beslag anses å ha overskredet alder for middels levetid. Fotbeslaget på luftkanalen har noe rustdannelse og pipebeslag med noe avskalling av overflatebehandling. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Opplyst at snøras forekommer fra takflaten, noe som synes å skyldes isdannelse på taket. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Jevnlig kontroll av renner/nedløp, takbeslag anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp i nær fremtid. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger med utvendig liggende kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten fremstår med lufting bak kledningsbord. Musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra ca 2011.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Ifølge Byggforsk byggdetaljeblad 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.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Sperrekonstruksjon med hanebjelker, fremstår med understøttet av en bærevegg i 2. etasje. Adkomst til loft via himlingsluke i 2. etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gardintrapp under luke. Himlinger isolert mineralull, himling uten dampsperre. Loftsrom med ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe misfarginger/skjolder ved treverk rundt pipe mot yttertak. Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår noe begrenset. Uten gangbaner for inspeksjon. Det er observert noe skjevhet i takflaten. Ifølge eier skyldes dette isdannelse på taket som følge av tung snø- og isbelastning. Eier opplyser også at isdannelse på hovedtaket om vinteren fører til snørras. Loftluke uten isolasjon, usikkerhet om det er etablert dampsperrøsning.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Utbedringer med bedre ventilasjon av kaldtloft og skråhimlinger bør vurderes. Ifølge eier skyldes snø- og isdannelse varmetap gjennom loftet. Det bør også vurderes etterisolering og kontroll av dampsperrens utførelse. Gangbane for inspeksjon av kaldtloft bør etableres. Begrenset besiktigelse fra luke, kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Kjeller med varevinduer. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra byggeår til 1993.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

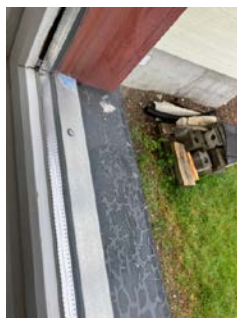
Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med følgeskader etter kondens. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

#### 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.
- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes grunnet elde. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettestasjon. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### ! TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Vridere og låskasser med slitasje. Ytterdører med noe utettheter. Utbedringsbehov ved beslag. Overflater med vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utvendig vedlikehold. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Utskiftninger av isolerglass eller dører må påregnes grunnet elde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp til inngangsparti.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvoverflater med tregulv, vinylbelegg og parkett. Vegger med malte plater, MDF og malt panel. Himlinger med malt panel, malte plater og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger fra 2011 eller nyere.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp/ flytsparkling ved badetrom 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger i soverom i 1.etasje med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 39 mm. I tillegg registrerte avvik med 30 mm over 2 m målelengde i soverom. Høydeavviket er registrert tilbygg av soverom.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

### Konsekvens/tiltak

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

På grunn av påviste skjevheter anses det nødvendig å understøtte bjelkelaget under soverommet for å utbedre avviket. Permanente deformasjoner kan ha blitt påført. Kostnader med utbedringer av bjelkelaget må påregnes. Kostnadsestimert kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Radon

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal. Synlig tegl over tak, med regnhatt som regnskjerming. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. og 2.etasje pusset og malt. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke i kjeller. Tilknyttet kombinert ved-/parafinovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med metallplate. Bakmontert røykgassrør uten feieluke. Dagtank montert i gang 1.etasje. Tilknyttet parafinovn med dagtank 2.etasje på soverom. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Montert ildsted for parafinfyring som ikke lenger er tillatt brukt. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Parafinanlegg må fjernes. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt, konstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Fuktskjolder i himling, under bad i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuksikring 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. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagmann samt riving/fjerning av organisk materiale i kjellerbod. Kostnader for evt ytterligere riving av organisk materiale er ikke medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TC 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under deler av boligen. Tilkost til deler av kryptjeller fra og åpninger i kjellervegg. Deler av kryptjeller uten tilkomst. Grunnmur fremstår med sparebetong med sss. Åpne rørføringer med PVC og PP-rør. Begrenset besiktigelse fra veggliiv. Kryptjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng, viktig med jevnlig tilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er ikke adgang til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er avvik:

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryptjeller). 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. Begrenset besiktigelse av kryperom under deler av boligen fra veggluke fra innvendig kjellerom. Kryperom som er besiktiget fra luke i innvendig kjellervegg uten visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med kryptjellere.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak:

Tilkost til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryptjelleren 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 kryptjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlige kontroll av kryptjellere anbefales. Flere ventilert i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m<sup>2</sup> kryptjeller. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdamping fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TC 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjer. Rekkverk med håndløper, på en side av vegg. Lukket opptrinn. Trappetrinn med malte overflater. Rekkverkssikring ved 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Manglende håndløper på vegg. Usikret vindu ved trapp, skaderisiko ved fallulykker.

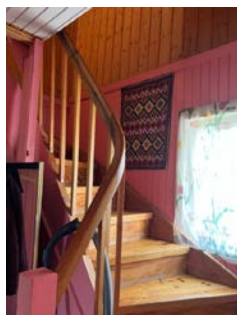
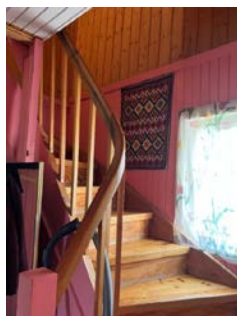
### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedringsbehov med montering av håndløper. Tiltak for sikring av vindu i trapp bør vurderes. Kostnadsestimat for montering av håndløper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Baderom 1.etasje opplyst fra 1990. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsbelegg. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør. Badet har ikke vært i bruk i senere tid.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstill: 1990

Kilde: Rekvirent



## Innvendige dører

Innerdører består av finerte dørblad og dørblad i heltre, fra både byggeåret og senere oppgraderinger.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Beleggsoppbrett på vegger bak våtromsbelegg og opp på terskel.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Baderommet har ikke vært i daglig bruk den senere tid. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Fremstår som utetthet ved rørgjennomføring mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Utetthet ved rørgjennomføring må utbedres. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot høy terskel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 15mm og oppkant mot terskel ble målt til 15mm, fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel).

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak våtromsbelegg og opp mot terskel. Vegger med våtromsbelegg. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- 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 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.

Ingen tegn til skader etter 35 år, men rommet er lite i bruk. Lang tid siden siste bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan forventes. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 1990 Kilde: Rekvirent

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt på kjøkken mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



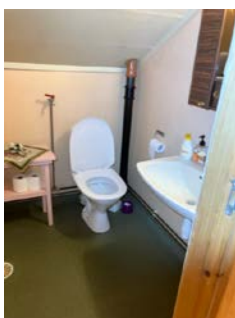
## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Baderom 2. etasje med ukjent alder, opplyst fra tidlig 1960-tallet. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak malteveggplater og opp mot høy terskel. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar. Klaffventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra før 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Himling med himlingsplater.

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav kan evt løses med dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 10 mm og med 50 mm oppkant mot terskel, men fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel).

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflate med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring.

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Utetthet rundt rørrinnføring i gulv ved toalettet. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggeforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## 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 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Utetthet rundt rørrinnføring i vegg under servant, fugging rundt rør bør utføres. Ingen tegn til skader etter 55 år, men rommet er lite i bruk. Rommet bør observeres ved jevnlig og hyppigere bruk, evt utbedringer kan forventes. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



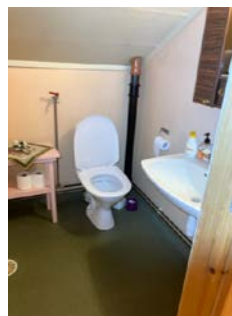
## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant og badekar.

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Rekvirent



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg, tilluft via åpen dør.

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Rekvirent

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rom med lufteventil i yttervegg. Tilluft via åpen dør.

## Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tilluftsspalte under dørbled anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot innervegg med isolasjon av sagflis. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje opplyst med utførelse fra ca 1970. Innredning med malte fronter og skrog. Benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Opplegg for oppvaskmaskin. Panel på vegger over benkeplater, overganger uten fuginger eller list. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 1970 Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

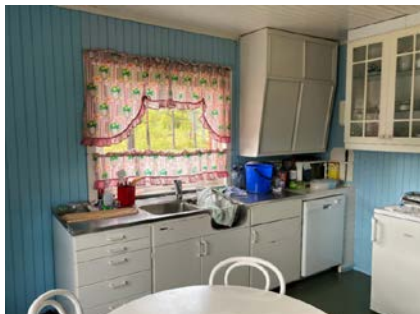
- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Ingen kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Ventilator med avkast til friluft anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i teknisk rom kjeller. I all hovedsak Cu-rør og åpne koblinger. Åpne tilkobling i kjeller, drenasje til gulv med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Støppekran 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC eller soil. Bunnledninger fremstår som utført med sementrør eller soil fra byggeåret. Opplyst avløp luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Vurdering av avvik:

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

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. 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. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiletting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kun naturlig ventilasjon fra bad 2. etasje. Mekanisk avtrekk fra bad 1. etasje, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

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

Flere veggventiler bør monteres. Ventilator med avkast til friluft anbefales. Mekanisk avtrekk bør monteres på bad.

## ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue 1. etasje, varmpumpe fra 2008. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Rekvirent

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service.

### 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.

Dokumentasjon for service må fremlegges. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, medtatt kostnader for utskiftning av varmpumpe. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1987 på ca 200 liter plassert i bod, rom med sluk. Bereder tilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder tilkoblet veggstikk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Inntak med jordkabel. Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg fremstår med 40A hovedsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetom 1.etasje. 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.  
**1955 Elektriske anlegg fremstår som rehabilitert, ukjent når dette er utført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger. Samsvarserklæringer må fremlegges.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæringer må fremlegges.**
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?  
**Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.**

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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. Samsvarserklæringer må fremlegges.**

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! 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 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.*

Enebolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Ingen brannslukningsapparat utplassert**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ja Røykvarslere må monteres og testes.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med høy sand-/siltsortering og innslag av blokk.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng.

#### 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.
- Det er avvik:

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Stedvis terrengfall inn mot grunnmurer. Enkelte nedløp med utkast direkte til terreng. 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 beforingen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Stedvis må fallet justeres noe. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført i sparesteinsbetong. Kjellervegger fremstår utført med innvendig tresonit ved synlige pussede kjellervegger. Støppte kjellergulv. Utvendig synlige grunnmur i ubehandlet betong. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, trapper, kjellernedgang, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Terrenforhold

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.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Behov for noe terrengjusteringer. 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.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet privat felles vannverk for flere boliger. Inntaksledning med PE, stoppekran med gulvsluk. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Privat avløpsanlegg tilknyttet grå- og svartvann med overløp til spredegrøfter. Opplyst om nedgravd betongkummer med ukjent volum. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger samt kummer og spredegrøfter fra ca 1970. 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. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 55 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.
- Tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Vannprøve anbefales. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. 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

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

1994

**Kommentar**

Opplyst byggeår 1994

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje med 2 biloppstillingsplasser og bod.

Støpte søiler og grunnmur. Støpt plate på mark og garasjeløp med jordgulv. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2 vinduer, 1 dør, 1 leddport samt en sidehengslet port. Pulttak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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**

157 m<sup>2</sup>/130 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 3 Gang, Entré, 4 Soverom, 2 Trapperom, 3 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 42 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>	<b>Markedsverdi</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Kr 2 900 000</b>		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 300 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestre Tørbergsvegen 234 ,2429 TØRBERGET 91 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	25-01-2023	2 000 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>19 780</b>
2 Rundflovegen 10 ,2429 TØRBERGET 96 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	31-05-2024	1 390 000	<b>1 150 000</b>		1 150 000	<b>11 979</b>
3 Skolehusvegen 42 ,2429 TØRBERGET 101 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	30-08-2018	950 000	<b>1 200 000</b>		1 200 000	<b>11 881</b>
4 Vestre Tørbergsvegen 232 ,2429 TØRBERGET 94 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	10-03-2022	1 140 000	<b>1 080 000</b>		1 080 000	<b>11 489</b>
5 Storsvevegen 23 ,2429 TØRBERGET 132 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	23-10-2018	850 000	<b>850 000</b>		850 000	<b>6 439</b>
6 Rundflovegen 37 ,2429 TØRBERGET 187 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	26-07-2025	690 000	<b>720 000</b>		720 000	<b>3 850</b>

### 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

Vannavgift fellesanlegg (stipulert)	Kr.	1 200
Komm.avg avløp for tømning av slam (stipulert)	Kr.	2 400
Eendomsskatt (stipulert)	Kr.	5 400
Forsikring (stipulert)	Kr.	9 600
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Renovasjon (stipulert)	Kr.	2 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 380 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 720 000**

## 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. 2 900 000**

# 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

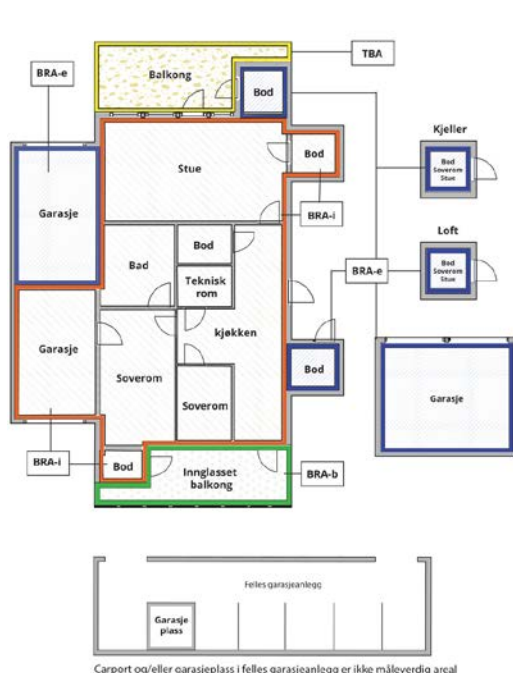
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	81			81			81
2.Etasje	49			49		8	57
Kjeller		27		27			27
<b>SUM</b>	<b>130</b>	<b>27</b>				<b>8</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, bad, gang, entré, soverom		
2.Etasje	Bad, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller		Bod, bod 2, gang, trapperom	

### Kommentar

Enebolig med bruksareal for hele 1.etasje, 2. etasje og kjeller. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, krypkjeller, og terrasse uten måleverdige areal. Kjeller med eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		42		42	
<b>SUM</b>		<b>42</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

### Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### 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	127	30
Garasje	0	42

### Kommentar

Enebolig

Enebolig med bruksareal for hele 1. etasje, 2. etasje og kjeller. Arealer 2. etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). 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). Kaldtloft, krypkjeller, og terrasse uten måleverdige areal. Bod og kjeller medtatt som sekundærareal.

Garasje

Frittstående garasje med bod i en etasje. Sekundære bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Kai Bråten	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSSIL	72	212		0	6600.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Matvegen 40

### Hjemmelshaver

Lysfoss Knut, Lysfoss Solvår

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet langs Matvegen ca 1 km nordvest for Tørberget samfunnshus. Ca 30 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune. Ca 20 km til Søre Osen med dagligvare/post i butikk og drivstoff.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal grusvei. Gruset innkjøring til eiendommen.

### Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har privat vannforsyning fra felles brønn på eiendommen eller i området med naboer.

### Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.  
Underlagt kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, og noe beplantning. Hovedsakelig skogterreng.

### Tinglyste/andre forhold

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

Ingen opplysninger om privatrettslige eller tinglyste avtaler for vannrett.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

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 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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/NR2117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250274	
Selger 1 navn	
Knut Lysfoss	
Gateadresse	
Matvegen 40	
Poststed	Postnr
TØRBERGET	2429
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Aud ropphaugen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	solvår lysfoss
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	g
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1211250274

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vannavtale med nabo/ tinglyst

Document reference: 1211250274

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

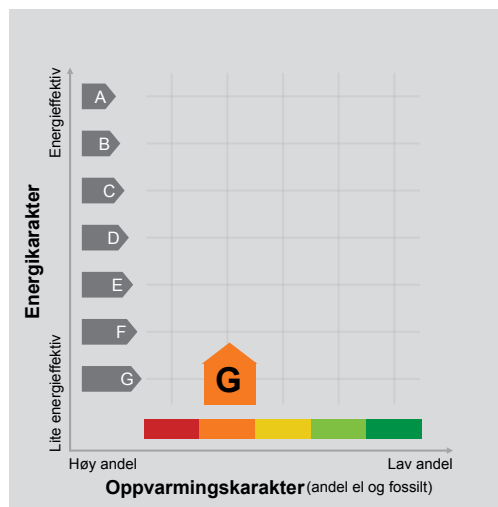
Document reference: 1211250274

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Lysfoss	4b4ae1ed326b65179479c	10.10.2025	Signer authenticated by One time code
	b879e0d0b07cff3bbf7	10:31:03 UTC	

Document reference: 1211250274

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

Adresse	Matvegen 40
Postnummer	2429
Sted	TØRBERGET
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	154191291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176703
Dato	06.10.2025



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

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

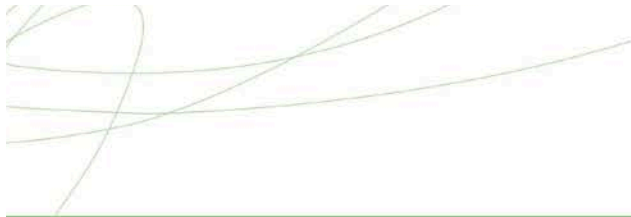
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Slå el.apparater helt av

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1955
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	157
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbruks eiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Matvegen 40  
2429 TØRBERGET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm**Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre