

aktiv.

Kaptein Dreyers veg 1362, 2283 ÅSNES FINNSKOG

ÅSNES FINNSKOG



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 390,-
Selger: Lise Bredesen Lindberg
Geir Lindberg

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 366/872 kvm
Tomtstr.: 32 906.7 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 8
Gnr. 34, bnr. 25
Gnr. 34, bnr. 55
Oppdragsnr.: 1212260053

Ditt nye småbruk?

Vi har gleden av å presentere Kaptein Dreyers veg 1362, et innholdsrikt småbruk som ligger landlig til på Skalbukilen. Eiendommen har en tomt på drøye 32,9 daa hvorav blant annet dyrket jord utgjør ca. 23,7 daa, skog ca. 1,7 daa og bebyggt tun ca. 5,9 daa.

Tunet består av våningshus, verksted med flere isolerte rom (næringsdel), garasjer og uthus. Tidligere har eiendommen vært smie, campingplass og gatekjøkken. Med andre ord en eiendom med muligheter for den som ønsker det, og også for dyrehold.

Merk deg dette:

- Bolig med fem soverom
- Muligheter for både to og firbeinte
- Landlig og fint område med Finnskogens naturområder like ved
- Nærhet til Flisaelva og scooterled
- Ca. 13 minutters kjøretur til Flisa



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	74
Tilstandsrapport	77
Egenerklæring	120
Nabolagsprofil	127
Andre vedlegg	129
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 366 kvm

BRA - e: 506 kvm

BRA totalt: 872 kvm

TBA: 39 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 kvm Trapperom/bod, teknisk rom og 3 boder.

BRA-i: 83 kvm Kjellerstue/bar, trapperom/entre, bad/vaskerom, badstue og 2 boder.

*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

1. etasje

BRA-i: 192 kvm Stue/spis tilbygg, stue vest, kjøkken, bad, bad tilbygg, gang, entré/gang, toalettrom og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

Vognskjul/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 177 kvm Verksted, teknisk rom og bod/lager.

1. etasje

BRA-e: 246 kvm Innredet hybel, diverse bad, dujsrom og toalettrom, selskapslokaler, garderobe, vognskjul og diverse rom/boder.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje/bod.

Uthus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm 2 boder.

Campinghytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Bod/overnatting.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Enebolig med 1. etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til begge kjellere. Kjellere med innvendig og utvendig adkomst. Åpen forbindelse mellom opprinnelig bygningsmasse fra 1972 og tilbygget fra 1982 ved 1. etasje. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning i tilbygget mot øst. I tillegg stue i opprinnelige del mot vest. To bad beliggende i 1. etasje, samt kombinert bad/vaskerom i kjelleretasjen mot øst. Overbygget inngangsparti mot syd. Overbygget og dels overbygget terrasse mot syd og vest ved 1. etasje, med adkomst fra stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1. etasje. Kjeller mot vest har målt himlingshøyde på ca 2,37 m. Kjeller mot øst har målt himlingshøyde på ca 2,32 m. Kjeller som uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal) for kjellerstue som oppholdsrom. 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, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Bod under dels overbygget terrasse mot vest med utvendig adkomst via ståldør. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde (lavere enn 1,9 m). Gulvarealet er ca 16 m² og medtatt under oversikten for arealer ved lav himlingshøyde (ALH). Overbygget inngangsparti med areal på ca 9 m². Overbygget terrasse mot syd med areal på ca 12,5 m². Dels overbygget terrasse mot vest med areal på ca 17,5 m². Terrassearealer er medtatt som åpent areal (TBA) i arealoversikten. Arealer ved kjellerinnganger er målt til ca 4 m² mot nordøst og ca 3 m² mot nord. Arealene er ikke medtatt i arealoversikten.

Vognskjul/garasje:

Eksternt bruksareal for driftsbygningen. Deler av teknisk rom i kjeller uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m), gulv uten måleverdig areal med ca 13 m². Innredet hybel med egen inngang mot syd. Inntilbygget carport i kjeller, målt ca 24 m². Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Garasje:

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Uthus/bod:

Eksternt bruksareal for uthus/bod

Campinghytte:

Eksternt bruksareal for campinghytte.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

32 906.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 32,9 daa bestående av gnr./bnr. 34/8, 34/25 og 34/55. Av disse utgjør dyrket jord ca. 23,7 daa, skog ca. 1,7 daa, annet markslag ca. 0,8 daa og bebyggt tun ca. 5,9 daa. TUNET er opparbeidet med gruset gårds plass og hage.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. 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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Det foreligger muntlig leieavtale om jorda som varer ut 2026 for kr 6.000,-.

Beliggenhet

Eiendommen ligger med enkel avkjøring fra Fv-206 ved Skalbukilen i Åsnes kommune. Her bor du ved et koselig tettsted med store jord- og skogbrukseiendommer, samt midt i Innlandets landlige idyll. Med andre ord bor du landlig, samtidig som det er kort veg til det meste du trenger i hverdagen. Det er gangavstand til dagligvarebutikk. Området har også godt med friluftsmuligheter i tillegg til en fotballbane med mye aktivitet for barn og unge. Det er nærhet til Flisaelva og også scooterled.

På sommerstid er det kort avstand til fine bade- og fiskeforhold både i Vermundsjøen, Glomma og Flisaelva. På vinterstid finner du skiløyper i området og en snøscooter-led som går videre inn til Sverige. Flisa sentrum ligger ca. 15 km fra eiendommen og her finner du de fleste servicetilbud. Kaffegata har et variert utvalg av forretninger, kjøpesenter, cafeer og i sentrumsområdene finner du også skoler. Her ligger også Åsneshallen, som er kjent for sine ulike kulturaktiviteter, i tillegg til å ha klatrevegg og treningssenter. Det er også en svømmehall på Flisa og et populært idrettsanlegg med bl.a. kunstgressbane.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furusetth ved Byggtakst Elverum AS.

Eneboligen er oppført i 1972, med et tilbygg fra 1982. Byggegrunnen består av breelvvavsetninger med høy sandsortering. Det er ukjent utførelse for såler under grunnmurer og frostsikring av fundamenter. Grunnmuren er oppført med Lecablokk, med utvendig puss- og malebehandling over terreng. Det er støpte kjellergulv. Byggegroppen er utført uten et etablert dreneringssystem, og det er ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmuren. Takvann ledes bort via nedløpsrør med fleksible rør tilkoblet utkast. Ytterveggene består av bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende kledning i gavlspisser og på fasaden mot øst. Det er ikke opplyst om isolering, og fasadene har ikke etablert lufting bak kledningsbordene. Det er påvist lusinger ved underkant mellom kledningsbordene. Takkonstruksjonen er et saltak med kaldtloft, tekket med metallplater fra byggeårene 1972 og 1982. Undertaket er utført med armert plastduk. Konstruksjonen består av prefabrikkerte taksperrer. Taket har renner og nedløp i metall fra 1972, 1982 og 2026. Nedløpsrørene er tilkoblet utkast med fleksible rør. Isbordene har metallbeslag, og pipene er hel- og fotbeslått med regnskjerming. Etasjeskillerne mot kjeller i den opprinnelige delen er av støpt betongdekke, mens etasjeskillerne i tilbygget har trebjelkelag uten kjente detaljer om isolering. Boligen har vinduer med isolerglass av blandet alder fra 1971, 1981, 1982 og 1986, med vannbrett i metallbeslag. Noen kjellervinduer i tilbygget har aluminiumsrammer, mens den opprinnelige delen har varevinduer. Ytterdøren i tilbygget er en malt dør med glassfelt fra 1982. Det er også to terrassedører med glassfelt fra 2021 og to tredører av ukjent alder til kjelleren. Eiendommen har en overbygget terrasse mot vest fra 1972, fundamentert på et støpt betongdekke med skiferfliser og rekkverk i smijern. En smijernstrapp med metalltrinn fører ned til terrenget. I tillegg er det en overbygget terrasse mot syd fra 1982, fundamentert på støpte pilarer med gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i smijern. En smijernstrapp med tretrinn fører ned til terrenget.

Vognskjul/garasje oppført i 1940. Det er opplyst via tidligere salgsoppgave at bygningen ble tilbygget og oppgradert i 1984. Tilbygget fremstår å være oppført mot nord. Opprinnelig byggeår opplyst til før 1940. Bygningen er tilbygget og oppgradert i 1984. Opplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Grunnmurer/konstruksjoner i Leca og eldre murkonstruksjoner med innslag av støpt betong. Murkonstruksjoner er utvendig pusset og malt. Øvrige vegger er oppført i bindingsverk med stående kledningsbord og liggende kledning i gavlspisser. Ukjent vedr isolering av yttervegger. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt betongdekke. Isolering er ukjent. Kryp kjeller i tilbygget del mot nordøst, adkomst kryp kjeller fra åpning i kjellermur. Dørporter til verksted. Verksted med avtrekksvifte. Vinduer med isolerglass. Tredører til innganger. Leddport med automatikk mot øst i 1. etasje. Bygningen inneholder en elementpipe, sotluke i teknisk rom.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Saltak tekket med bølgeblikkplater, samt monterte takrenner og nedløp. Åpent inngangsparti mot øst ved 1.etasje med rampe i metallkonstruksjon og tilhørende rekkverk. I kjelleretasjen er det verksted/lager, samt inntilbygget carport mot vest. Teknisk rom med installasjoner som oljefyr med tilhørende oljetank, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder og sikringssskap med porselensikringer, automatsikringer og overspenningsvern. Det er opplyst at bygningen har egen digital strømmåler. Det er samtidig opplyst at bygningens vann- og avløpsløsning er frakoblet og ikke i bruk. Oljefyr må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Innredet hybel ved 1.etasje mot syd inneholder to soverom, stue/oppholdsrom, kjøkken, bad og entré/gang. Overflater i hybel består av laminat på gulv, vegger med trepanel og malt strie, samt himling med himlingsplater. Bad i hybel er av ukjent alder, med fliser på gulv og vegger, samt felt over WC med trepanel. Himling med himlingsplater. Installasjoner består av servant på vegg, gulvmontert wc og dusjhjørne med forheng. Avtrekksvifte i himling. Kjøkken er av ukjent alder med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplate. Oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for hvitevarer. Ventilator over komfyrplass, med avkast ført over tak. Øvrige deler av 1.etasje fremstår med pågående/uferdige arbeider og inneholder blant annet flislagt bad av ukjent alder, kjøkkeninnredninger, samt innredninger fra tidligere gatekjøkken, selskapslokaler, toaletter, dusjrom, boder og garderober.

Garasje oppført i 1980. Fundamentert på støpt betonggrunnmur. Spongulv lagt direkte mot terreng. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende i gavlspliss mot syd. Labank dører og hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblikkplater, uten renner/nedløp. Bygning med vedlikeholdsbehov. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus/bod oppført i 1983. Punktfundamentert på konede betongpilarer. Spongulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblikk, uten renner/nedløp. Bygning med vedlikeholdsbehov. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

Campinghytte oppført i 1990. Bygning oppført med 1,5" bordlaft. Punktfundamentert på Leca og konede betongpilarer. Tredør med glassfelt og to vinduer. Gulv med Laminat. Saltak tekket med metallplater, uten renner/nedløp. Bygning med vedlikeholdsbehov. Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Metallplatene viser tegn til slitasje på overflatene og elde, samt stedvis bulker. I tillegg ligger møneplatene enkelte steder ikke tett ned mot takplatene. Enkelte vindskier med vedlikeholdsbehov. Armert plastduk benyttet som undertak anses som en damp tett løsning og kan skape kondensproblematikk ved loftsrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for teking med stålplater ca 35 år.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad 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.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra himlingsluker. Uten gangbaner for inspeksjon. Undertaket er utført med diffusjonstett løsning av armert plast. Det er observert at den armerte platen i overgangen mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg ikke er fagmessig tilkoblet og forseglet, med åpne og ufullstendige overganger. Forholdet kan medføre økt risiko for kondens, luftlekkasjer og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Bruk av armert plast som undertaksløsning er generelt forbundet med økt risiko for kondensproblematikk i loftsrommet. Loft med lagrede materialer. Spalter ved underkledninger raft uten insektsnetting.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med fuktmerker og slitasje etter kondens. Et vindu i soverom 1.etasje er påvist punktert. Det er ikke påvist flere punkterte vinduer ved befaring, men på grunn av vinduenes alder kan det ikke utelukkes at det finnes flere punkterte vinduer. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/ klorparafiner/ftalat-holdig materiale. Forventet bruks- og levetid er oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

- Utvendig > Dører

Avvik: Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

- Utvendig > Kjellerdører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon. En av dørene har behov for justering, og det er generell slitasje på overflatene. Kjellerdøren ved tilbygget har knuste glassfelt, og døren er kledd med trepanel over det glassede feltet. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Flere skiferfliser uten vedheft til underlag (limslipp). Fliser med dels manglende fugemasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassing.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov.

- Utvendig > Kjellerinngang mot nordøst

Avvik: Betonggulvet har gjennomgående sprekker, avskallinger og slitasje. Det er registrert noe mose- og algevekst, samt saltutslag på både betonggulvet og murveggene.

- Utvendig > Kjellerinngang mot nord

Avvik: Sponplater lagt over betongtrappen er utsatt for fuktopptrekk, noe som medfører risiko for råteskader. Støpte murvegger med noe saltutslag.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavviksmålinger i gang/korridor med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger ved betongdekker.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Brannbeskyttelsen ved gulvet foran ovnsdøren i kjeller er mindre enn 30 cm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Tynnpanel er lagt direkte mot murvegger, og vinylbelegg er lagt på betonggulv. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da manglende lufting og diffusjonstette sjikt kan medføre oppfukting, mugg - og råteskader i skjulte konstruksjoner.

- Innvendig > Rom Under Terreng/Tilbygg

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger. Murvegger i boder med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Det er utført fuktmålinger ved tidligere hulltaking i kjellerstue, i hjørne mot nordøst, hvor det ble målt en fuktkvote på ca. 11 vektprosent. Det vurderes at målingen i dette området ikke er representativ for fuktforholdene i konstruksjonen, da terrenget på utsiden av grunnmuren ligger lavere og fuktbelastningen dermed er vesentlig redusert. Ved hulltaking i kjellerstue i hjørne mot sydvest ble det påvist forhøyet fuktinnhold i innenforliggende konstruksjoner, med målt fuktkvote på ca. 19 vektprosent i trevirke. I treverk med fuktkvote over ca. 17 vektprosent øker risikoen for råte- og muggsoppvekst. Ved hulltaking ble det registrert dampspærre i påforet vegg. Det er registrert at himling i en kjellerbod er utført med isopor. Dette kan medføre utvikling av giftige gasser ved brantilløp.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Dører med preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tapetskjøter er ikke tette. Vindu i våtsonen er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggtapeten har stedvis løsnet i kjøter og fra underlaget. I dusjsonen er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarende 16 mm). Tett terskelløsning ved dusjnisse hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er uegnede materialer i våtsoner. Tapetskjøter er ikke tette. Manglende dokumentasjon for sluk, tettesjikt og utførelse. Vindu i våtsonen er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggtapeten har stedvis løsnet i kjøter og fra underlaget. I dusjsonen er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år). I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilluft toalettrom via åpen dør. Det er registrert malingsavflassing rundt himlingsventilen, og årsaken er opplyst å være kondensrelatert.

- Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Overflater og konstruksjon

Avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er usikkerhet om badstuen er bygget iht preaksepterte løsninger som rom-i-rommet og luftesjikt mot tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Noe ufagmessig utførelse av trepanel rundt ventiler. Dør til badstue er utført i treverk med sponspeil, noe som ikke er en egnet løsning for denne typen rom. Materialvalg kan medføre oppfukning, deformasjoner og redusert levetid.

- Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Teknisk anlegg

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Levetid/ brukstid for badstuovn er minimum 10 år forutsatt normal bruk og slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stoppekran med avtagbar hendel er ikke merket, og det er påvist rustdannelser. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer. Eier opplyser at det mekaniske ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk, og at det er usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Videre informeres det om at ventilene er avblendet/gjenisolert i kanalrørene, samt at det tidligere har vært kondensproblematikk ved bruk av anlegget. Mer enn halve levetiden på ventilasjonsaggregatet anses oppbrukt, ukjent tilstand og ikke i bruk. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder tilkoblet veggstikk. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Bereder plassert i rom uten sluk. Eldre bereder, ingen opplysninger om feil/mangler. Beredere anbefales utskiftet etter 20 år.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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 ukjent type/ alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Byggegrep som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. 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

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, mose/algevekster, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmur med skjevheter, mose/algevekster. Eier har opplyst at det tidligere er utført tiltak for oppretting av muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: 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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Enkelte nedløp med noe frostspreng. Renner/nedløp med ujevnheter, slitasje og deformasjoner. Pipebeslag og avtrekkshatter med rustdannelser og slitasje. Takflatene er uten snøfangere, og det vurderes å foreligge krav til dette basert på takvinkel og tekkemateriale med glatt overflate. Manglende beslag i overgang mellom tak og vegg over kjellerinnganger medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i konstruksjonen. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Ståldøren har slitasje, rustskader og vanskelig åpne- og lukkefunksjon. Det er påvist korrosjonsskader på armering i betongdekke, med avskalling av betong og synlig rust på armeringsjern. Forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører redusert beskyttelse av armeringen. Videre skadeutvikling kan føre til svekket bæreevne og økt nedbrytning av betongkonstruksjonen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist fuktopptrekk og begynnende råteskader i nedkant av våtromsplater i dusjonen. Radiator med ukjent funksjon og tilstand. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (54 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Det er opplyst at ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk grunnet kondensproblematikk. I tillegg foreligger det usikkerhet knyttet til om ventilen i himlingen fungerer som tilluft eller avtrekk. Avviket knyttet til ventilasjonsanlegget er også kommentert under punktet for ventilasjon.

- Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år).

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjellerstue

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Inndel på varmpumpe er defekt. Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmpumper hvert 2. år. Eier opplyser at varmpumpen er defekt eller med svært begrenset effekt.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel. Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrkjele (kombikjel) fremstår fra 1972 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget. Anlegget som helhet har ukjent funksjon og tilstand. Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dør til fyrrom uten selvlukkerfunksjon. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert.

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Tidligere lekkasje i driftsbygning.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Punktert vindu.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn en garasjeport i driftsbygning.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Støttemur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: La i jern og støpte i m betong.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Kondens i ventilasjonsanlegget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Koblet ut ventilasjon og isolerte ventiler.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovner.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Oljetank nedgravd på framsiden av huset.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Litt råteskade i garasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Vi leier ut jorda, avtalen gjelder ut 2026.

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-i 192 kvm: Stue/spis tilbygg, stue vest, kjøkken, bad, bad tilbygg, gang, entré/gang, toalettrom og 5 soverom.

TBA 39 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kjeller vest:

BRA-i 91 kvm: Trapperom/bod, teknisk rom og 3 boder.

Kjeller øst/tilbygg:

BRA-i 83 kvm: Kjellerstue/bar, trapperom/entre, bad/vaskerom, badstue og 2 boder.

*Se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

Vognskjul/garasje

1. etasje:

BRA-e 246 kvm: Innredet hybel, diverse bad, dujsrom og toalettrom, selskapslokaler, garderobe, vognskjul og diverse rom/boder.

Kjeller:

BRA-e 177 kvm: Verksted, teknisk rom og bod/lager.

Garasje
BRA-e 47 kvm: Garasje/bod.

Uthus/bod
BRA-e 22 kvm: 2 boder.

Campinghytte
BRA-e 14 kvm: Bod/overnatting.

Ovennevnte 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».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Malte plater og behandlet trepanel.

Himling: Himlingsplater.

Vedlikehold: Laminatgulvet er lagt i 2024. Overflatebehandlinger av overflater er i hovedsak utført i 2024.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod. De vannførende rørinstallasjonene er i hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger.

Armaturer og røropplegg er fra 1972 og 1982. Det er en utekran med stenge-/tappefunksjon.

- Avløpsrør: Synlig røropplegg for avløp er i PP- eller PVC-plast. Bunnledningene fremstår som utført med PP eller PVC. Røropplegget er fra 1972 og 1982. Avløpet er luftet over tak, og det er stakeluker i kjeller.
- Ventilasjon: Det er mekanisk ventilasjon ved kjøkken og våtrom, med unntak av badet i tilbygget i 1. etasje. For øvrig er det naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Et mekanisk ventilasjonsanlegg med ventiler for avtrekk og tilluft er montert i tilbygget, med aggregat plassert på kaldtloft.
- Varmtvannstank: En vegghengt bereder på 80 liter er plassert på et teknisk rom uten sluk i gulvet. Berederen er vanntilkoblet med Cu-rør og strømtilkoblet med stikkontakt.
- Varmesentral: En fyrkjele av type AMA fra 1972 er montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjelen driftes med elektrisitet og oljefyring og har en berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er en ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet. Oljefyringen er ikke avsluttet.
- Vannbåren varme: Varmefordelingen i den opprinnelige delen fra 1972 består av radiatorer med regulator og rørinstallasjoner fra byggeåret.
- Varmepumpe: Det er montert en luft/luft varmpumpe fra 2007 i kjellerstuen.
- Andre installasjoner: Det er montert en innedel til en luft/vann-varmpumpe (sentralvarmeanlegg). Anlegget er ikke ferdig tilkoblet, og utvendig del er fjernet.

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

Hvitevarer, vaskemaskiner og fryseskap medfølger.

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

Arbeid utført i boligen:

2026:

- to nedløp opplyst fra 2026.

2025:

- Det er opplyst at det elektriske anlegget er kontrollert (EL-kontroll) den 11.03.2025 av Elsikkerhet Norge AS. Påviste avvik er utbedret, og tilsynssaken er avsluttet.
- Det er opplyst at det ble innsatt to nye terrassedører ved 1. etasje fra 2021 i 2025.

2024:

- Det er opplyst at det er lagt nye laminatgulv i 1.etasje i begge stuer, kjøkken, gang/korridor og ett soverom.
- Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot vest i 2024.
- Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1.etasje, plassert på glassplate.
- Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1. etasje, plassert på metallplate.
- Det er opplyst at utvendig overflatebehandling av kledningsbord, samt lokale utskiftninger av kledningsbord ble utført i 2024.

2017:

- Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot øst i 2017.

2007:

- Montert luft/luft varmpumpe i kjellerstue, varmpumpe påvist fra 2007.

1982:

- Det er opplyst at det er oppført tilbygg mot øst, som omfatter kjeller og 1.etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2026, 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 2046.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2005, uten pålegg om utbedringer. Varslet om tilsyn i 2024, men ikke utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming som hovedkilde. Oppvarmingssystemet inkluderer radiatorer, elektrisk stråleovn, elektrisk gulvvarme og luft/luft-varmepumper. Radiatorer er installert i opprinnelige deler av boligen, elektrisk gulvvarme finnes på bad/vaskerom i kjeller, og luft/luft-varmepumper er montert i stuer i både opprinnelig del og tilbygg.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 390 (Omkostninger totalt)
83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 686 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 313 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 29.313,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann samt slam. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 5 733 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 8 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 25 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 34, bruksnummer 55 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3418/34/8:

14.02.2000 - Dokumentnr: 366 - Elektriske kraftlinjer: Avtale om høyspent kabeltrase mellom Hedmark Energi AS og HEAS og grunneier.

20.06.2000 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: OLSEN OVE BENNY FØDT 17 07 1942

12.07.1850 - Dokumentnr: 900010 - Utskifting. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente/tyde denne.

16.05.1931 - Dokumentnr: 900165 - Elektriske kraftlinjer. Grunnet eldre dato har vi ikke lyktes med å innhente/tyde denne. Gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeid i samsvar med planen og vilkåra. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikeholdet.

01.03.1965 - Dokumentnr: 560 - Erklæring/avtale. Grensegangssak.

28.02.1970 - Dokumentnr: 563 - Erklæring/avtale: Gjenlegging av en åpen grøft gjennom våre eiendommer.

VEDLIKEHOLD AV EI GRØFT

10.06.1977 - Dokumentnr: 2134 - Erklæring/avtale: Gjelder utbygging om felles vannverk/ledning. Gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike.

BESTEMMELSE OM FELLES VANNVERK/LEDNING

14.02.2000 - Dokumentnr: 366 - Elektriske kraftlinjer: Avtale om høyspent kabeltrase mellom Hedmark Energi AS og HEAS og grunneier.

20.06.2000 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale: Hus og driftsbygning som er bygd opp fra 1981-1998. Bolighus bygd på til generasjonsbolig i 1981. Driftsbygningen ble revet i 1980. Bygningen ble bygget opp igjen til verksted og lager. Det ble bygd kiosk og utleielokaler i 1986. Det ble bygd videre til 1998 til det areal som var før og som det står i år 2000.

Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: OLSEN OVE BENNY FØDT 17 07 1942

3418/34/55:

14.02.2000 - Dokumentnr: 366 - Elektriske kraftlinjer: Avtale om høyspent kabeltrase mellom Hedmark Energi AS og HEAS og grunneier.

20.06.2000 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale: Hus og driftsbygning som er bygd opp fra 1981-1998. Bolighus bygd på til generasjonsbolig i 1981. Driftsbygningen ble revet i 1980. Bygningen ble bygget opp igjen til verksted og lager. Det ble bygd kiosk og utleielokaler i 1986. Det ble bygd videre til 1998 til det areal som var før og som det står i år 2000.

Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: OLSEN OVE BENNY FØDT 17 07 1942

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for nybygg våningshus i 1972. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg generasjonsbolig i 1982. Det er i denne anmerket mangler i forhold til kjellertrapp (monteres snarest), puss av kjellervegger, vaskerom, kjellerdører og terrasse. Det ble utstedt byggetillatelse for bruksendring/fasadeendring driftsbygning i 2024.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for driftsbygning, garasje, uthus/bod eller campinghytte.

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 av bruksendring/fasadeendring driftsbygning, bruksendring uthus, nybygg uthus og tilbygg uthus. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk ut ifra hva som fremkommer på bilder og i tilstandsrapporten. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen av nybygg bolig og nybygg generasjonsbolig. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk for 1. etasje. I byggetegninger av kjelleren er gang og kjellerstue definert som hobby og badstue og deler av kjellerstue ikke definert. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som areal i tilstandsrapport.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann.

Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredegrøfter.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åsnes kommune (2019-2030), hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til bestemmelsesområde for Finnskogen (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur) og Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan. Eiendommen omfattes av hensynssone H210_1 rød sone for støy iht. T-1442.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan under arbeid for kulturminner og kulturmiljø. Det er per salgsoppgavedato ikke kjent med at dette planarbeidet medfører endringer for 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 forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt 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 Advokatforsikring for boligeiere. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,32 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsutsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedsplan (kr 24.250,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). 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

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Ansvarlig megler bistår av

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke
Eiendomsmegler
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no
Tlf: 993 33 138

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609
Kaffegata 9, 2270 Flisa

Salgsoppgavedato

12.05.2026



































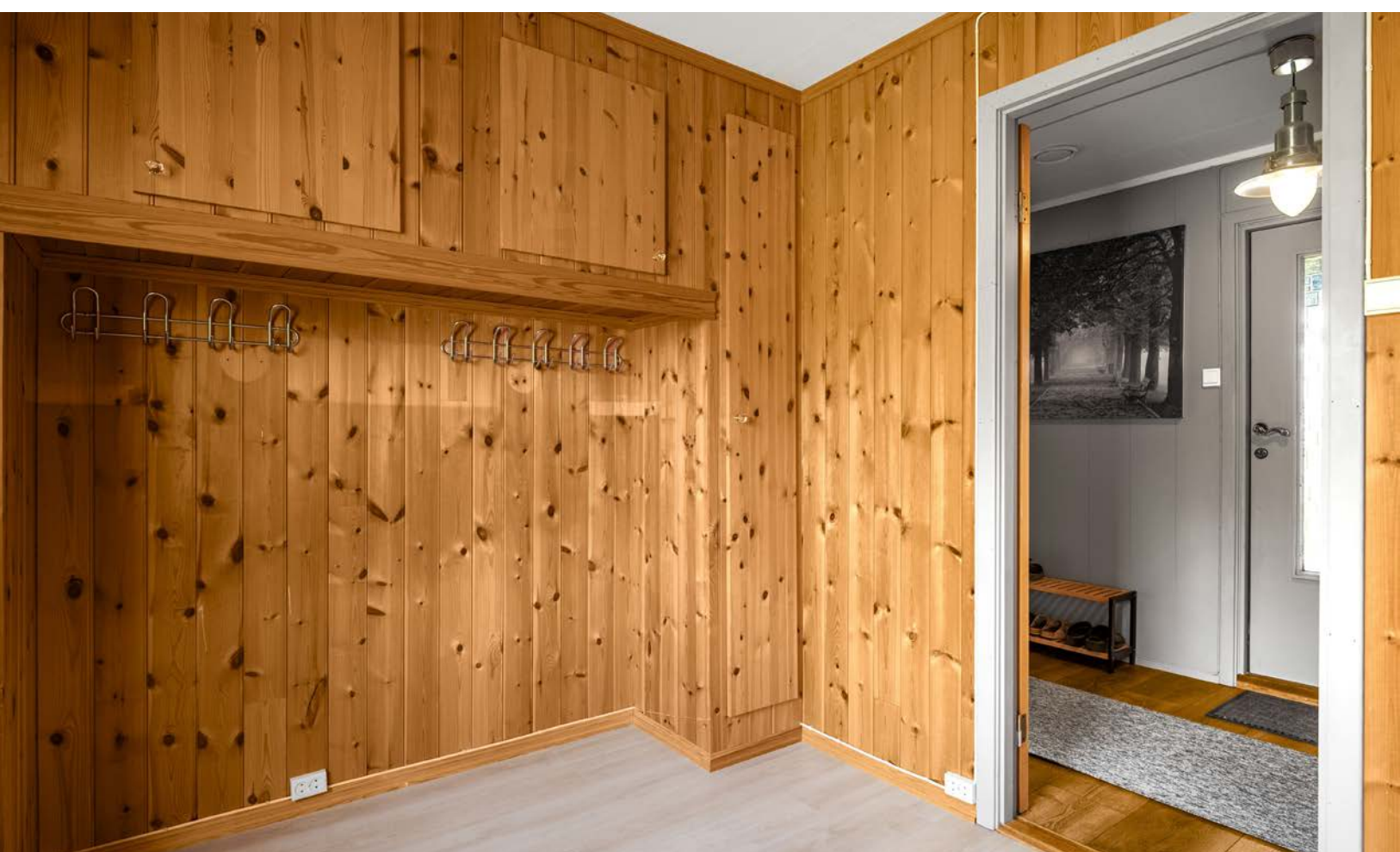






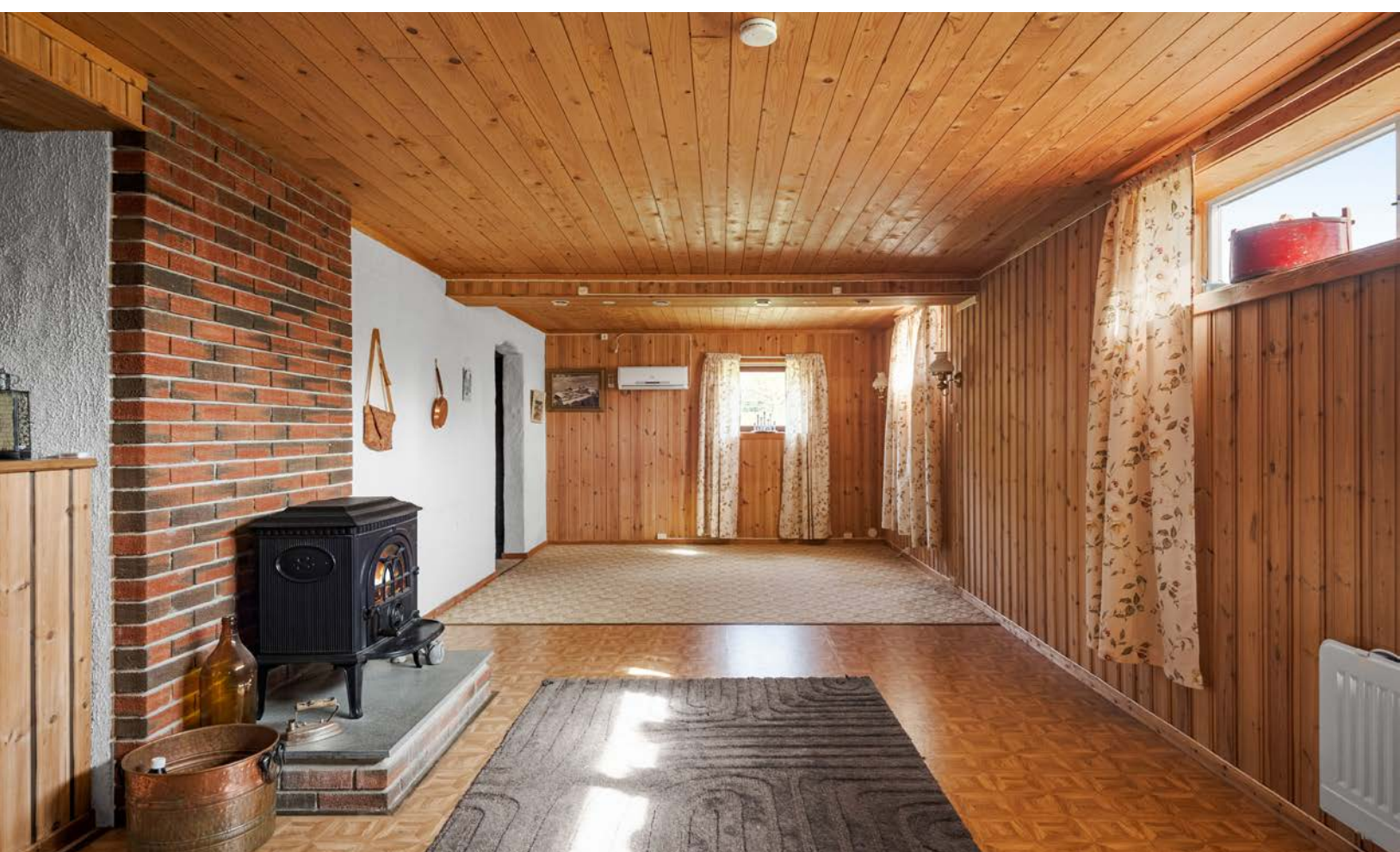










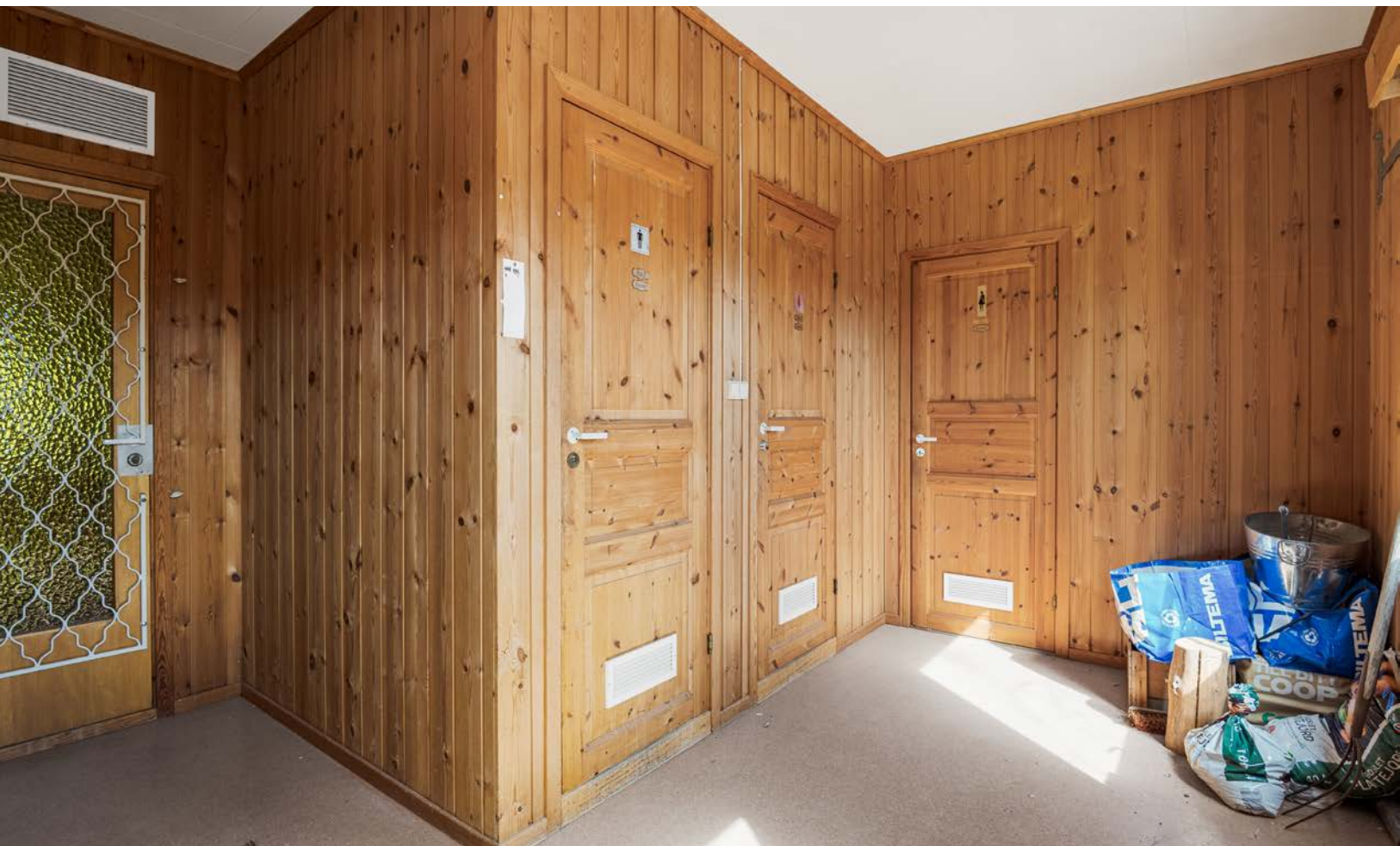








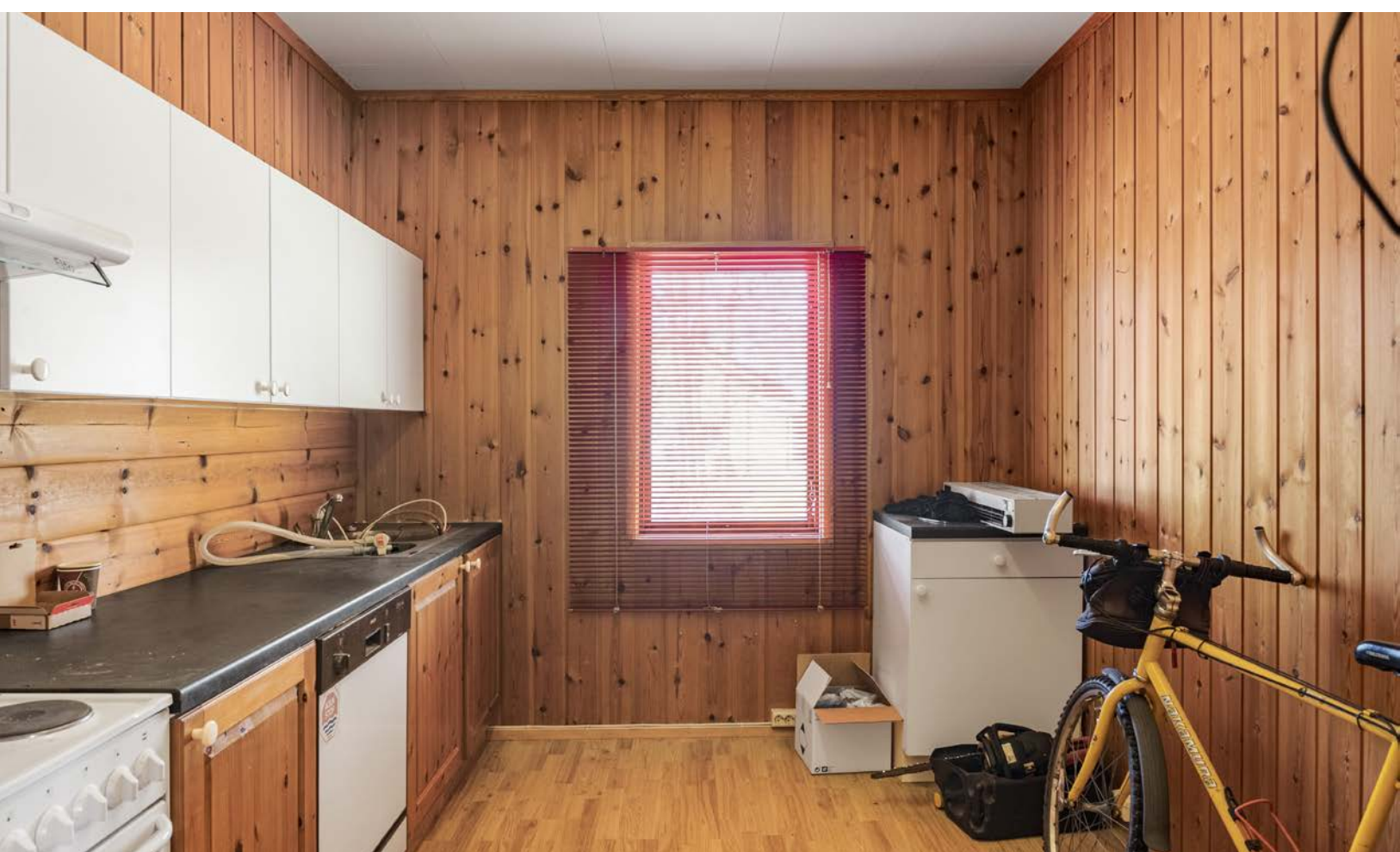




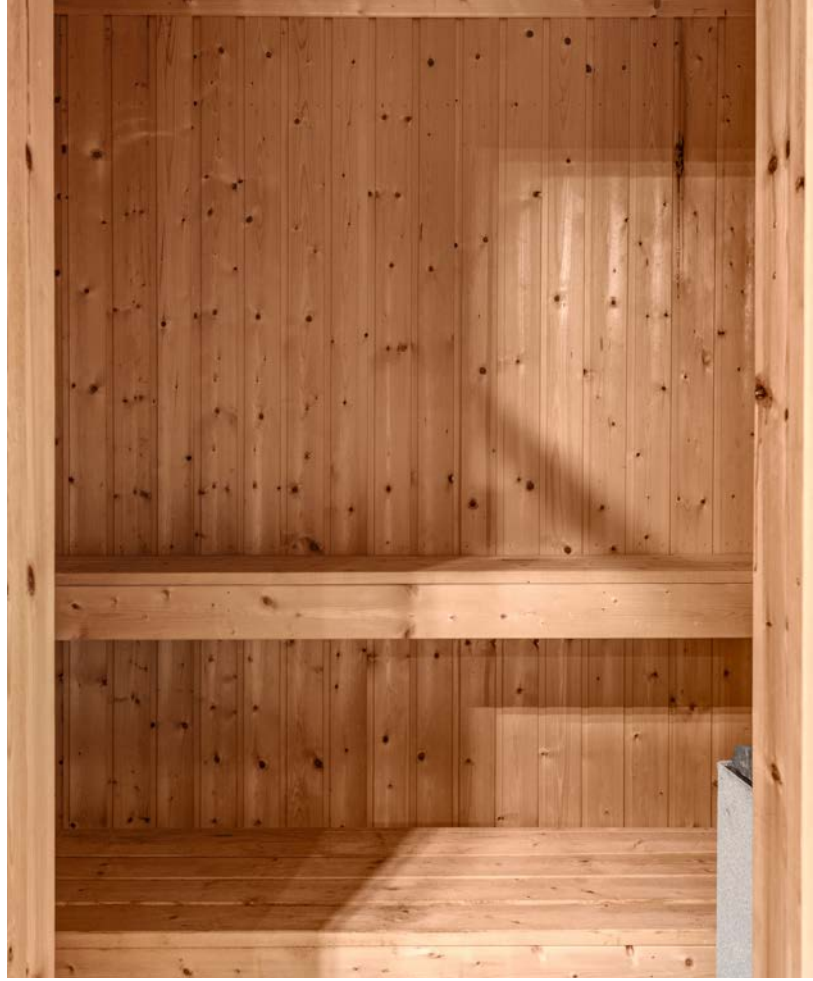
























Plantegning



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.

Plantegning




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

 Kaptein Dreyers veg 1362, 2283 ÅSNES  ÅSNES kommune
FINNSKOG

gnr. 34,34, bnr. 55,8, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 872 m² BRA-i: 366 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20243-2586

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JE7210

Foretak: Byggtakst Elverum AS

Takstingeniør: Knut Roger Furuset



 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggtakst Elverum AS

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

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knut Roger Furuseth'.

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.

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
- tilleggbygg 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
- løvsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Tekking fra de respektive byggeår, 1972 og 1982. Undertak fremstår som utført med armert plastduk fra de angitte byggeår. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning, liggende i gavlspisser samt fasade mot øst. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2025. Dels overbygget terrasse ved 1.etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1972). Fundamentert på støpt betongdekke. Gulv med skiferfliser, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med metalltrinn og rekkverk i smijern. Overbygget terrasse ved 1.etasje i tilbygg, terrasse vendt mot syd. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1982). Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med tretrinn og rekkverk i smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med finerte dørblad, dører fremstår å være fra de respektive byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra byggeåret (1972). Gulv med belegget og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med laminerte våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med radiator (ukjent funksjon og tilstand). Installasjoner med servant på vegg og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg og naturlig avtrekk via ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad tilbygg

Baderom 1.etasje (tilbygg), opplyst fra 1982. Gulv med belegget og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn på vegg. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller/tilbygg, opplyst med utførelse fra byggeåret

(1982). Gulv med fliser. Vegger dels med fliser og dels med malt murverk. Himlinger med trepanel. Gulv med metallsluk i dusjonsen, samt hjelpesluk i plast som kan ta eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, dusjhjørne med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Naturlig avtrekk på yttervegg, tilluft via ventil i dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje. Kjøkken plassert i tilbygg av ukjent alder, men vurderes å være nyere enn byggeåret. Innredning med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Åpne løsninger for hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøp/fryseskap. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (Ikke krav ved byggeår).

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med adkomst fra bad/vaskerom i kjeller (tilbygg). Gulv med spaltet tregulv, lagt over betonggulv. Vegger og himling med trepanel. Rom uten sluk. Innredninger i heltre. Tredør med heltre og sponspeil til badstue. Inn- og utluft i nedre og øvre del av konstruksjonen. Elektrisk badstueovn. Toalettrom 1.etasje med overflater og installasjoner som fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med vinylbelegg, vegger med malt tapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med radiator. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 60A på inntakssikring. Inntakssikring i hovedsikringskap plassert i trappeløp mellom kjeller og 1.etasje i opprinnelige del fra 1972. Sikringskap med porselensikringer, to jordfeilautomater, en automatsikring, overspenningsvern og digital måler. Sikringskap plassert i trapp. Merkede kurser og kursfortegnelse. I tillegg stigerskap i kjelleretasjen i tilbygg fra 1982 med porselensikringer, automatsikring og jordfeilautomat samt hovedbryter. Hovedsakelig åpent ledningsnett med ujordede kontakter. Elektrisk gulvarme ved bad/vaskerom i kjeller. Det er opplyst at det elektriske anlegget er kontrollert (EL-kontroll) den 11.03.2025 av Elsikkerhet Norge AS. Påviste avvik er utbedret, og tilsynssaken er avsluttet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod med gulvsluk. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredgrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast eller soil Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedrørende vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedrørende vann/avløp for

Beskrivelse av eiendommen

eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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).

Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Uthus/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

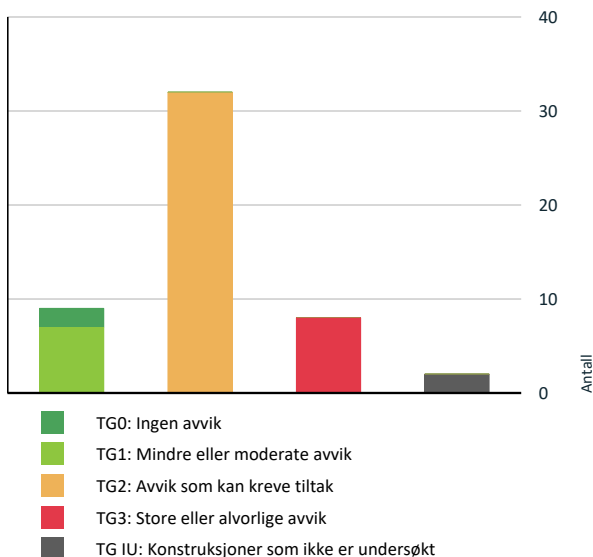
Campinghytte

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

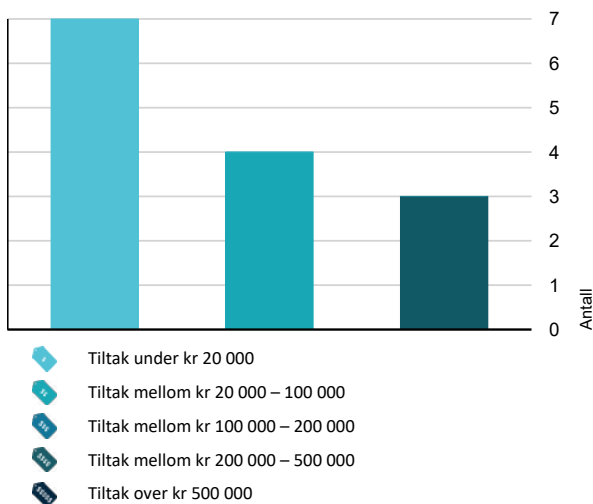
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjellerstue [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller øst/tilbygg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Kjellerinngang mot nordøst [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerinngang mot nord [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller øst/tilbygg > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Tilbygg mot øst er opplyst oppført i 1982

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Det er opplyst at det er oppført tilbygg mot øst, som omfatter kjeller og 1.etasje.
2017	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot øst i 2017.
2021	Modernisering	Det er opplyst at det ble innsatt to nye terrassedører ved 1.etasje i 2021.
2024	Modernisering	Det er opplyst at utvendig overflatebehandling av kledningsbord, samt lokale utskiftninger av kledningsbord ble utført i 2024.
2024	Modernisering	Det er opplyst at det er lagt nye laminatgulv i 1.etasje i begge stuer, kjøkken, gang/korridor og ett soverom.
2024	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert luft/luft varmpumpe i stue mot vest i 2024.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Tekking fra de respektive byggeår, 1972 og 1982. Undertak fremstår som utført med armert plastduk fra de angitte byggeår. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

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

Metallplatene viser tegn til slitasje på overflatene og elde, samt stedvis bulker. I tillegg ligger møneplatene enkelte steder ikke tett ned mot takplatene. Enkelte vindskier med vedlikeholdsbehov. Armert plastduk benyttet som undertak anses som en damptett løsning og kan skape kondensproblematikk ved loftsrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

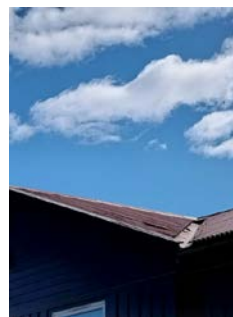
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket fra taknivå for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt utbedre slitasje, bulker og uttetheter ved møneplater og vindskier.

Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må påregnes, spesielt siden både takteking og undertak har passert forventet bruks og levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader og kondensproblematikk i takkonstruksjonen og tilstøtende rom. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.



Takplater mot nord er påvist med bulker.

TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra de respektive byggeår 1972, 1982 samt to nedløp opplyst fra 2026. Nedløpsrør med fleksible rør tilkoblet utkast. Montert stigetrinn til begge piper. Isbord dels med metallbeslag. Pipe over tak mot øst er helbeslått, mens pipe mot vest er fotbeslått. Det er montert regnskjerming på begge pipene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte nedløp med noe frostspreng. Renner/nedløp med ujevnheter, slitasje og deformasjoner. Pipebeslag og avtrekkshatter med rustdannelse og slitasje. Takflatene er uten snøfangere, og det vurderes å foreligge krav til dette basert på takvinkel og tekkemateriale med glatt overflate. Manglende beslag i overgang mellom tak og vegg over kjellerinnganger medfører økt risiko for vanninntrengning og fukt påvirkning i konstruksjonen. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Snøfangere bør vurderes montert på alle taksider for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom.

Det anbefales å etablere beslag i overgang mellom tak og vegg over kjellerinnganger for å sikre tett og varig avledning av vann. Utførelsen bør være fagmessig og tilpasses eksisterende konstruksjon.

Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder og tilstand er det påregnelig med utskifting av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnadsestimat for ettermontering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avtrekkshatt med rustdannelse.



Takflater uten snøfangere.



Montert stigetrinn til pipe.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning, liggende i gavlspisser samt fasade mot øst. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader. Enkelte kledningsbord med noe endeoppsprekking. Ifølge Byggforsk byggedetaljblad 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningsbordene for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Tett utførelse kan føre til opphopning av fukt, som over tid kan gi skader på kledning og underliggende konstruksjon. Endeoppsprekking på enkelte kledningsbord bør utbedres, eventuelt vurderes utskiftet for å hindre ytterligere vanninntrengning og forringelse av materialene. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperre. Adkomst til loft via himlingsluke i gang/korridor i opprinnelig del, samt via himlingsluke ved tilbygg med utvendig tilkomst under overbygget terrasse mot syd. Luker er utført med stige. Begrenset besiktigelse fra begge luker. Undertak med armert plastduk fra de ulike byggeår. Himlinger fremstår som isolert med mineralull og tilleggsisolert med sydde isolasjonsmatter, dampspørre er påvist (stikkprøve). Ventilert loft ved raft og ventiler i gavl ved tilbygg. Isolerte luftkanaler. Dels overbygget terrasse mot vest som forlengelse av hustaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra himlingsluker. Uten gangbaner for inspeksjon. Undertaket er utført med diffusjonstett løsning av armert plast. Det er observert at den armerte platen i overgangen mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg ikke er fagmessig tilkoblet og forseglet, med åpne og ufullstendige overganger. Forholdet kan medføre økt risiko for kondens, luftlekkasjer og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Bruk av armert plast som undertaksløsning er generelt forbundet med økt risiko for kondensproblematikk i loftsrommet. Loft med lagrede materialer. Spalter ved underkledninger raft uten insektsnetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres gangbaner for sikker inspeksjon av loftet.

Overgangene mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg må tettes og forsegles fagmessig for å hindre luftlekkasjer og redusere risiko for kondens og fukt i takkonstruksjonen.

Det anbefales å vurdere utskifting av armert plast som undertak til en mer egnet løsning for å redusere risikoen for kondensproblemer.

Insektsnetting bør monteres i spalter ved underkledninger ved raft for å hindre inntrenging av insekter og smådyr.

Konsekvensen av manglende utbedringer er økt risiko for fuktskader, kondensproblematikk, luftlekkasjer og skadedyr i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er observert at den armerte platen i overgangen mellom opprinnelig takkonstruksjon og tilbygg ikke er fagmessig tilkoblet og forseglet.



Loftsluke med stige i gang/korridor



Loftsluke med stige, utvendig plassert ved tilbygget.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1971, 1981, 1982 og 1986. Vannbrett under vindu med metallbeslag. Enkelte kjellervinduer i den tilbygde delen med aluminiumsrammer, samt varevinduer ved opprinnelige del. Vinduer dels med luftespalter i overkarm vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Enkelte vinduer med fuktmerker og slitasje etter kondens. Et vindu i soverom 1.etasje er påvist punktert. Det er ikke påvist flere punkterte vinduer ved befaring, men på grunn av vinduenes alder kan det ikke utelukkes at det finnes flere punkterte vinduer. Eldre vinduer med isolerglass må forventes utført med farlige stoffer slik som PCB/klorparafiner/ftalat-holdig materiale. Forventet bruks- og levetid er oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- 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:
 - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Ut fra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervindu. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller luf rutiner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, fuktskader, redusert innelima og mulig eksponering for farlige stoffer ved håndtering eller utskifting. Kostnader for utskiftninger er ikke vurdert, men kan påregnes grunnet elde. PCB benyttet som forseglingslim av isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975. Importerte vinduer kan inneholde PCB helt frem til 1980. Ved mistanke om innhold av PCB, må vinduer leveres til kommunalt mottak for farlig avfall.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Dør opplyst å være fra byggeåret for tilbygget, 1982.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon.



TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

To terrassedører med glassfelt. Dører påvist fra 2021 og opplyst montert i 2025.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjellerdører

Beskrivelse

To tredører til kjeller, dører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon. En av dørene har behov for justering, og det er generell slitasje på overflatene. Kjellerdøren ved tilbygget har knuste glassfelt, og døren er kledd med trepanel over det glassede feltet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tettelister bør skiftes ut og dører justeres for å sikre god tetthet og funksjon. Knuste glassfelt må byttes, og overflater bør vedlikeholdes eller utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, kald trekk, fuktskader og redusert sikkerhet. Videre bruk av dører med betydelig slitasje kan medføre behov for utskiftning på sikt. Utskiftninger av isolerglass eller dører må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dels overbygget terrasse ved 1. etasje mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1972). Fundamentert på støpt betongdekke. Gulv med skiferfliser, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med metalltrinn og rekkverk i smijern.

Overbygget terrasse ved 1. etasje i tilbygg, terrasse vendt mot syd. Terrassen fremstår å være fra byggeåret (1982). Opplyst fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Gulv med impregnerte terrassebord, rekkverk i smijern. Smijernstrapp til terreng med tretrinn og rekkverk i smijern.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flere skiferfliser uten vedheft til underlag (limslipp). Fliser med dels manglende fugemasse. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring/utskiftninger av skiferfliser med manglende vedheft og fugemasse for å hindre videre skade, vanninntrenging og risiko for at fliser løsner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til frostspreng, ødelagte fliser og økt vedlikeholdsbehov. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny overflatebehandling må påregnes. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



Tilstandsrapport



Overbygget trapp/ingang til kjeller mot nordøst (tilbygg). Fremstår med utførelse fra 1982. Trinnene er utført med metallrister og betongheller. Trappen mangler rekkverk/håndløper. Murte og pussede Lecavegger rundt trappeløpet, øvrige konstruksjoner i treverk. Støpt gulv med sluk foran ytterdør til kjeller. Overbygget er teknet med metallplater, uten renner/nedløp. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har gjennomgående sprekker, avskallinger og slitasje. Det er registrert noe mose- og algevekst, samt saltutslag på både betonggulvet og murveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betonggulvet bør utbedres, og mose- og algevekst samt saltutslag bør fjernes for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Dette vil redusere risiko for fuktskader, glatte overflater og ytterligere skader på betong og murvegger. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget/inntrukket inngangsparti med smijernstrapp. Trapp fremstår fra byggeåret (1982). Tosidig rekkverk. Understøttelse på betongheller. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



TG 2 Kjellerinngang mot nordøst

Beskrivelse



Tilstandsrapport



TG 2 Kjellerinngang mot nord

Beskrivelse

Overbygget trapp/inngang til kjeller mot nord (opprinnelige del). Fremstår med utførelse fra 1972. Trinnene er utført med sponplater lagt over betongtrapp. Trappen mangler rekkverk/håndløper. Støpte vegger rundt trappeløpet, øvrige konstruksjoner i treverk. Overbygget er teknet med metallplater, med renner/nedløp. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sponplater lagt over betongtrappen er utsatt for fuktopptrekk, noe som medfører risiko for råteskader. Støpte murvegger med noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sponplater bør fjernes og det bør vurderes å tilbakeføre trappen til opprinnelig betong eller benytte materialer som tåler fukt, for å unngå råteskader og redusere risiko for fuktrelaterede problemer. Saltutslag på murvegger bør utbedres ved å identifisere og utbedre årsaken til fuktinntrengning, for å forhindre videre nedbrytning av murverket. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod/lagerrom under dels overbygget terrasse mot vest. Adkomst mot nord via ståldør. Utførelse fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med støpt betong. Grunnmur/vegger i pusset Leca. Ventil i vegg. Himling med støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

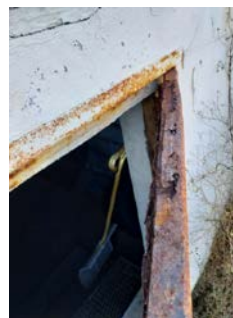
Ståldøren har slitasje, rustskader og vanskelig åpne- og lukkefunksjon. Det er påvist korrosjonsskader på armering i betongdekke, med avskalling av betong og synlig rust på armeringsjern. Forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører redusert beskyttelse av armeringen. Videre skadeutvikling kan føre til svekket bæreevne og økt nedbrytning av betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongdekket bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Skadet betong må fjernes, armering renses/behandles og konstruksjonen repareres med egnet reparasjonsmørtel. Ståldør bør utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



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

Høydeavviksmålinger i gang/korridor med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger ved betongdekker.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innvendig ett-løps elementpipe i opprinnelig bygningsmasse fra 1972. Synlige pipevanger og brannmurer er pusset og malt. Fotbeslått pipeløp over tak, med montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i kjeller/teknisk rom. Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1.etasje, plassert på glassplate. Toppmontert røykrør med feieluke.

Innvendig ett-løps elementpipe i tilbygg fra 1982. Synlige pipevanger og brannmurer er pusset og malt, og forblendet med tegl, Mexi-stein og fliser. Helbeslått pipeløp over tak, med montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i bad/vaskerom i kjeller. Tilknyttet vedovn fra 2024 i stue i 1. etasje, plassert på metallplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Tilknyttet vedovn i kjellerstue, plassert på oppmurt sokkel med steinflis. Bakmontert røykrør uten feieluke, røykrør ført igjennom bad/vaskerom.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Opplyst om siste feiing 12.06.2024. Ukjent vedr siste feiertilsyn er utført.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.
- Det er avvik:

Brannbeskyttelsen ved gulvet foran ovnsdøren i kjeller er mindre enn 30 cm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Større avstand til brennbar materiale må lages.

Brannbeskyttelsen foran ovnsdøren i kjeller må utbedres slik at den tilfredsstiller kravet om minimum 30 cm ubrennbar materiale, for å redusere risikoen for brannspredning til gulvet. Tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig, for å unngå lekkasje av røyk og gasser til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brann- og helseisiko.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

INNSENDIG

🔧 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat og vinylbelegg. Vegger med malte plater, behandlet trepanel. Himlinger med himlingsplater. Opplyst overflater i hovedsak fra de respektive byggeår. Det er opplyst at laminatgulvet er lagt i 2024, samt at overflatebehandlinger av overflater i hovedsak er utført i 2024.

🔧 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

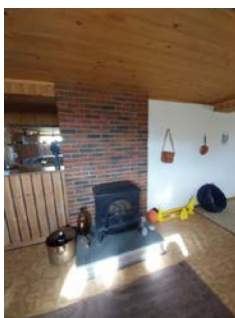
Etasjeskillere mot kjeller ved opprinnelige del fra 1972 med støpt beongdekke. Etasjeskillere mot kjeller ved tilbygg 1982 med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Høydeavviksmålinger er utført ved begge stuer, kjøkken, 3 soverom og gang/korridor.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Vedovn i stue 1.etasje (tilbygg)



Vedovn i kjellerstue



Det er usikkerhet knyttet til tettheten rundt røykinnføringen i pipen på bad/vaskerom i kjeller.



Vedovn i stue 1.etasje (opprinnelige del)

Kjeller under den opprinnelige bygningsmassen fra 1972, med både innvendig og utvendig adkomst. Gulv med betong og beleg. Vegger med pusset/malt murverk, malt strie/tapet og tynnpanel montert direkte på mur. Himling med behandlet/ubehandlet betonghimling. Ventilert i kjellermur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fukt påvirkning over tid med fukt skjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerluft. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Tynnpanel er lagt direkte mot murvegger, og vinylbelegg er lagt på betonggulv. Løsningen vurderes som en risikokonstruksjon, da manglende lufting og diffusjonstette sjikt kan medføre oppfukning, mugg- og råteskader i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjelleren jevnlig og sørge for god ventilasjon for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader. Tiltak bør vurderes dersom fuktbelastningen øker, for å unngå utvikling av råte, mugg eller skader på konstruksjonen over tid. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Eksisterende løsninger med platekledninger direkte mot mur og vinylbelegg på betong bør vurderes fjernet. Ved ny oppbygging anbefales fuktsikre og diffusjonsåpne løsninger tilpasset kjeller. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

TG 2 Rom Under Terreng/Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under tilbygget fra 1982, med både innvendig og utvendig adkomst. Kjellerstue dels med oppforet gulv (sceneløsning) samt egen bariløsning. Ukjent vedr utførelse av oppforet gulv/tilfarere. Gulvoverflater med teppe og beleg. Utlekede vegger med trepanel og pussede/behandlede murvegger. Himlinger med trepanel, himlingsplater, bordkledning og isopor i en bod. Overflater/behandlinger fremstår hovedsakelig å være fra byggeåret 1982. Hulltaking foretatt ved kjellerstue ved hjørne mot sydvest.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utført og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent ved evt pussbehandling bak påforede kjellervegger.

Murvegger i boder med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning.

Det er utført fuktmålinger ved tidligere hulltaking i kjellerstue, i hjørne mot nordøst, hvor det ble målt en fuktvote på ca. 11 vektprosent. Det vurderes at målingen i dette området ikke er representativ for fuktforholdene i konstruksjonen, da terrenget på utsiden av grunnmuren ligger lavere og fuktbelastningen dermed er vesentlig redusert. Ved hulltaking i kjellerstue i hjørne mot sydvest ble det påvist forhøyet fuktinnhold i innenforliggende konstruksjoner, med målt fuktvote på ca. 19 vektprosent i trevirke og muggsoppvekst over ca. 17 vektprosent øker risikoen for råte- og muggsoppvekst. Ved hulltaking ble det registrert dampsperre i påforet vegg. Det er registrert at himling i en kjellerbod er utført med isopor. Dette kan medføre utvikling av giftige gasser ved branntilløp.

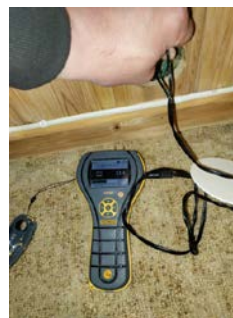
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellerrommet jevnlig, samt vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak for å redusere fuktbelastning bør vurderes, som å forbedre ventilasjon, fjerne organiske materialer i risikoområder og eventuelt utbedre drenering dersom denne er mangelfull. Det bør også vurderes å fjerne isopor i himling i kjellerbod, da dette kan avgi giftige gasser ved brann. Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte- og muggskader, samt forringelse av innneklima og økt helserisiko. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen. Kostnadsestimat for ytterligere kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom kjeller og 1.etasje (opprinnelige del). Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Åpne opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



TG 1 Innvendige trapp/tilbygg

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom kjeller og 1.etasje (tilbygg). Rekkverkssikring i trappeløp utført med smijern, uten håndløper på vegg. Åpne opptrinn. Trappetrinn med behandlede overflater. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med finerte dørblad, dører fremstår å være fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom 1. etasje opplyst fra byggeåret (1972). Gulv med belegget og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med laminerte våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med radiator (ukjent funksjon og tilstand). Installasjoner med servant på vegg og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg og naturlig avtrekk via ventil i himling, tilluft med åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukttopptrekk og begynnende råteskader i nedkant av våtromsplater i dusjsonen. Radiator med ukjent funksjon og tilstand. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (54 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat for renovering av bad i sin helhet er medtatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i trapperom mellom kjeller og 1. etasje mot dusjsonen. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD TILBYGG

Generell

Beskrivelse

Baderom 1. etasje (tilbygg), opplyst fra 1982. Gulv med belegg og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk stråleovn på vegg. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstell: 1982

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servantinnredning. Himling med himlingsplater.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsone er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggtapeten har stedvis løsnet i skjøter og fra underlaget. I dusjonsone er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

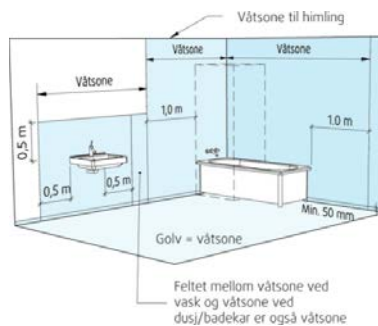
Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Tiltak:

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

Det bør utbedres eller skiftes til fuktbestandige materialer rundt vinduet i våtsone for å redusere risikoen for fuktskader. Tapetskjøter og løsnet tapet bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Misfarging og slitasje i dusjonsone indikerer behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre fremtidige skader.



definerte våtsoner bad

1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg og oppbrett bak våtromstapet og opp mot høy terskel. Elektrisk stråleovn på vegg. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold.

Årstell: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm). Tett terskeløsning ved dusjnisje hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderoomsinstallasjoner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Drenasje bør etableres ved sarg rundt dusjhjørne, spalte for lekkasjevann til sluk bør etableres.

1. ETASJE > BAD TILBYGG

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvflate med belegget og oppbrett bak våtromstapet og opp mot terskel. Vegger med våtromstapet og laminerte våtromsplater bak servanttinnredning. Belegg ført under klemring mot slukpotte av plast, belegg kunne ikke påvises under klemring. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Tapetskjøter er ikke tette

Manglende dokumentasjon for sluk, tettesjikt og utførelse. Vindu i våtsoner er utsatt for fuktskader, men det ble ikke påvist skader ved befaringen. Veggtapeten har stedvis løsnet i skjøter og fra underlaget. I dusjsonen er det misfarging og forhøyet slitasje på tapeten som følge av eksponering for fritt vann i dette området.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år). I følge Byggforsk byggdetaljblad 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 tilliggende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, tettesjikt og membran for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Veggtapet med løse skjøter og misfarging i dusjsonen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av materialene.

Vindu i våtsoner bør sikres mot fuktskader, for eksempel ved å montere egnet tetting eller utskifting til fuktsikkert materiale.

Badet har betydelig overskredet forventet levetid, og det anbefales å planlegge full rehabilitering for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales for å avdekke eventuelle tegn til skade på et tidlig tidspunkt. Kostnadsestimat for renovering av bad er medtatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD TILBYGG

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører. Innredninger fremstår å være av noe blandet og ukjent alder.

1. ETASJE > BAD TILBYGG

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. I tillegg er det ventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegget, men avtrekket er opplyst å være frakoblet. Tilluft via spalte i overkarm dør.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk grunnet kondensproblematikk. I tillegg foreligger det usikkerhet knyttet til om ventilen i himlingen fungerer som tilluft eller avtrekk. Avviket knyttet til ventilasjonsanlegget er også kommentert under punktet for ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Anlegget bør etterses av fagperson.

Det bør etableres et fungerende ventilasjonsanlegg med tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet for å sikre tilfredsstillende luftskifting og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innneklima. Usikkerhet rundt ventilens funksjon og frakoblet ventilasjonsanlegg medfører økt risiko for at fuktighet ikke fjernes effektivt, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og helseplager for brukere. Kostnadsestimat for kontroll av fagmann, eventuelt montering av mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD TILBYGG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt i tidligere hulltaking i skapnisje i kjøkken med dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJELLER ØST/TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller/tilbygg, opplyst med utførelse fra byggeåret (1982). Gulv med fliser. Vegger dels med fliser og dels med malt murverk. Himlinger med trepanel. Gulv med metallsluk i dusjsonen, samt hjelpesluk i plast som kan ta eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, dusjshjørne med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Naturlig avtrekk på yttervegg, tilluft via ventil i dørbled.

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Badet har betydelig overskredet forventet levetid for våtrom (44 år). I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad/vaskerommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat for renovering av bad/vaskerom i sin helhet er medtatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER ØST/TILBYGG > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i betong og innervegg som murvegg. 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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje. Kjøkken plassert i tilbygg av ukjent alder, men vurderes å være nyere enn byggeåret. Innredning med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater, oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass. Opplegg for oppvaskmaskin. Vinylbelegg på vegger over benkeplater, overganger med mykfuge. Åpne løsninger for hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (Ikke krav ved byggeår).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPELIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom 1. etasje med overflater og installasjoner som fremstår å være fra byggeåret (1972). Gulv med vinylbelegg, vegger med malt tapet. Himling med himlingsplater. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med radiator. Naturlig ventilasjon med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilluft toalettrom via åpen dør. Det er registrert malingsavflassing rundt himlingsventilen, og årsaken er opplyst å være kondensrelatert.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilluftsspalte under dørblad og mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for kondens, fuktskader og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til videre skader på overflater og konstruksjon.

KJELLER ØST/TILBYGG > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med adkomst fra bad/vaskerom i kjeller (tilbygg). Gulv med spaltet tregulv, lagt over betonggulv. Vegger og himling med trepanel. Rom uten sluk. Innredninger i heltre. Tredør med heltre og sponspeil til badstue. Inn- og utluft i nedre og øvre del av konstruksjonen. Elektrisk badstueovn.

Årstill: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er usikkerhet om badstuen er bygget iht preaksepterte løsninger som rom-i-rommet og luftesjikt mot tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert dampsperre på varm side i rommet. Noe ufagmessig utførelse av trepanel rundt ventiler. Dør til badstue er utført i treverk med sponspeil, noe som ikke er en egnet løsning for denne typen rom. Materialvalg kan medføre oppfukning, deformasjoner og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Skader i rommet må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av badstuen, spesielt med hensyn til konstruksjonsløsninger og materialvalg. Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om konstruksjonen tilfredsstillende krav til fuktsikring og ventilasjon. Manglende dokumentasjon og mulige avvik fra anbefalte løsninger kan medføre økt risiko for fuktskader, deformasjoner i materialer og redusert levetid for konstruksjonen. Det anbefales å skifte til dør tilpasset badstue, eksempelvis heltre- eller glassdør beregnet for høy varme og fukt. Utbedringsbehov i forhold til anbefalt løsning for utførelse fra Byggforsk SINTEF.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Utekran med stenge-/tappefunksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran med avtagbar hendel er ikke merket, og det er påvist rustdannelser. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran bør merkes, og rustdannelser samt irring på Cu-installasjoner bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre lekkasjer. Det anbefales å montere lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan føre til plutselige lekkasjer, driftsavbrudd og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

KJELLER ØST/TILBYGG > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn type Tylø. Ovn er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.
- Levetid/brukstid for badstueovn er minimum 10 år forutsatt normal bruk og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere service eller utskifting av badstueovnen, da forventet brukstid er betydelig overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for funksjonssvikt eller feil på ovnen, noe som kan medføre redusert sikkerhet og komfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Røropplegg fra de respektive byggeår 1972 og 1982 (54 og 44 år). Avløp fremstår som luftet over tak. Stakeluker i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og våtrom med unntak av bad i tilbygg i 1.etasje. For øvrig naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk ventilasjonsanlegg med ventiler montert i himlinger for avtrekk og tilluft er tilsynelatende montert i tilbygget, anlegg av ukjent alder. Aggregatet er plassert på kaldtloft. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalventiler vinduer. Eier opplyser at det mekaniske ventilasjonsanlegget er frakoblet og ikke i bruk, og at det er usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Videre informeres det om at ventilene er avblendet/gjenisolert i kanalrørene, samt at det tidligere har vært kondensproblematikk ved bruk av anlegget.

Mer enn halve levetiden på ventilasjonsaggregatet anses oppbrukt, ukjent tilstand og ikke i bruk. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres flere veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det og funksjon og tilstand på det mekaniske ventilasjonsanlegget bør vurderes og kontrolleres av fagkyndig. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, kondens og muggsoppdannelse, noe som kan påvirke både inneklima og bygningskonstruksjoner negativt. Kostnadsestimat kun for kontroll utført av fagmann, ytterligere kostnader knyttet til oppgraderinger av ventilasjonsanlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft/luft-varmepumper i opprinnelig stue og i stue i tilbygg i 1.etasje. Varmepumpene er opplyst å være fra henholdsvis 2024 og 2017. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført service på varmepumpene. Manglende service og alder kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

TG 3 Varmepumpe i kjellerstue

Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i kjellerstue, varmepumpe påvist fra 2007. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Eier opplyser at varmepumpen er defekt eller med svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Utskiftning av luft/luft varmepumpe bør foretas basert på levetidsbetraktninger og tilstanden. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert eller manglende oppvarming, økt energiforbruk og risiko for ytterligere skader på anlegget. Kostnadsestimat for ny varmepumpe er medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Fyrkjele av type AMA, fremstår å være fra byggeåret (1972) montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjele fremstår driftet med elektrisitet og oljefyring. Fyrkjele (kombikjele) fremstår med berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet radiatorer i opprinnelige del. Volumkapasitet for varmtvann er ukjent. Ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet fyrkjele/bereder.

Oljefyring er ikke avsluttet. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Eier opplyser at funksjonen og tilstanden på anlegget er ukjent og at varmeradiatorer tilknyttet anlegget ikke er tatt i bruk. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrkjele (kombikjel) fremstår fra 1972 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget. Anlegget som helhet har ukjent funksjon og tilstand.

Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dør til fyrrom uten selvlukkerfunksjon. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres service på anlegget.
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.
- Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Oljefyringsanlegget bør oppgraderes til biobrensel eller fjernes/saneres dersom det ikke lenger skal være i bruk, for å overholde gjeldende regelverk og unngå miljø- og brannrisiko.

Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget, inkludert bruk av brannklassifiserte materialer i fyrrommet og montering av selvlukkende dør, for å redusere risikoen for brannspredning.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service og brannsikring, samt gjennomføres kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson, da manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører økt risiko for funksjonssvikt, driftsstans og sikkerhetsbrudd. Kostnadsestimat for kontroll og utbedringer utført av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vegghengt bereder av ukjent alder plassert på teknisk rom, rom uten sluk i gulv. Bereder med volum 80 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet veggstikk. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Bereder plassert i rom uten sluk.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling med sikkerhetsbryter for varmtvannsberederen, i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmegang og brann. Det anbefales å installere lekkasjevakt eller flytte berederen til et rom med sluk, for å unngå risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Utskifting av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagkyndig.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert innedel til luft/vann-varmepumpe (sentralvarmeanlegg). Anlegget fremstår ikke ferdig tilkoblet, og utvendig del er fjernet. Ukjent funksjon og tilstand. Ingen vurderinger.



Det er montert innedel til luft/vann-varmepumpe (sentralvarmeanlegg). Anlegget fremstår ikke ferdig tilkoblet, og utvendig del er fjernet. Ukjent funksjon og tilstand. Ingen vurderinger.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmefordeling i den opprinnelige delen fra 1972 med radiatorer og rørinstallasjoner fra byggeåret (54 år). Radiatorer med regulator. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om lekkasjer/frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 60A på inntakssikring. Inntakssikring i hovedsikringskapp plassert i trappeløp mellom kjeller og 1.etasje i opprinnelige del fra 1972. Sikringskapp med porselensikringer, to jordfeilautomater, en automatsikring, overspenningsvern og digital måler. Sikringskapp plassert i trapp. Merkede kurser og kursfortegnelse. I tillegg stigerskap i kjelleretasjen i tilbygg fra 1982 med porselensikringer, automatsikring og jordfeilautomat samt hovedbryter. Hovedsakelig åpent ledningsnett med ujordede kontakter. Elektrisk gulvarme ved bad/vaskerom i kjeller. Det er opplyst at det elektriske anlegget er kontrollert (EL-kontroll) den 11.03.2025 av Elsikkerhet Norge AS. Påviste avvik er utbedret, og tilsynsaken er avsluttet. 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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.

Inntak og sikringskapp

3. 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 Samsvarserklæringer må fremlegges.

Tilstandsrapport

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



Hovedsikringskap i trappeløp mellom kjeller og 1.etasje.



Stigerskap er plassert i kjeller, i entré/gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av brelvavsetninger med høy sandsortering.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggegrupp som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ledes via nedløpsrør med fleksible rør tilkoblet utkast. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

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 ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Byggegrupp som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. 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. Fuktproblemer i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det bør etableres tilfredsstillende dreneringssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen i kjeller. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsmaterialer og dårligere innemiljø. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer ved den opprinnelige bygningsmassen samt tilbygget er oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med puss/malebehandling over terreng. Ukjent vedr utførelse av U-blokkskifte mot murkroner. Støpte kjellergulv. Innvendig kjellervegger dels med påforinger og dels med pussede murflater. Ukjent vedr pussbehandling bak påforinger. Begrenset besiktigelse grunnet, påforinger, plattinger, terrasser, trapper, kjellernedganger, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, mose/algevekster, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Tildekkede eller utilgjengelige områder bør gjøres tilgjengelige for nærmere kontroll, da skjulte skader kan medføre økt risiko for alvorlige konstruksjonsskader over tid. Jevnlige kontroll av grunnmurer anbefales.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøttningsmur av betong ved utvendig kjellerinngang mot øst. Lav mur som anses uten behov for rekkeverkssikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøttningsmur med skjevheter, mose/algevekster. Eier har opplyst at det tidligere er utført tiltak for oppretting av muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skjevheter og rens av mose/algevekster bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til redusert stabilitet og levetid for muren.



! TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntak med PE, stoppekran, reduksjonsventil, trykkmåler og vannmåler er montert i kjellerbod med gulvsluk. Privat avløpsanlegg opplyst med kummer og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast eller soil. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedrørende vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedrørende vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. 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

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

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

Infiltrasjonsløsningen ved avløpsanlegget fremstår som eldre enn 25 år. Normal levetid for infiltrasjonsanlegg er 20–30 år, og renseevnen vurderes dermed som usikker. Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med anlegget, og at det ikke er gitt pålegg fra kommunen. I henhold til forurensningsloven er eier ansvarlig dersom anlegget medfører forurensning.

Det gjøres oppmerksom på at kommuner holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Opplyst om nedgravet oljetank som fremstår å være tilknyttet fyrkjel (kombikjel). Ukjent volum på oljetank. Utvendig påfyllingsrør og lufterør samt nivåmåler i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Oljefyring er ikke avsluttet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning.

Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.
- Oljetank må påregnes sanert.
- Andre tiltak:
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Fyringsanlegget med oljetank bør 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. Dokumentasjon for oljetankens tilstand evt siste kontroll må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rørføringer i kjeller fremstår å være tilknyttet nedgravd/utvendig oljetank, herunder suge- og eventuell returledning til fyringsanlegg. Det er også installert nivåmåler for registrering av tankens innhold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig. Punktene er basert på visuelle observasjoner ved befaring og gir ingen uttømmende vurdering av alle HMS-forhold ved boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk ved overbygget terrasse mot syd er målt til 0,87 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

Åpninger i rekkverk ved trapper og plattinger, både utvendig og innvendig, er målt over 10 cm.

Åpninger mellom trinn i innvendige trapper er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

Utvendige kjellertrapper mangler rekkverk/håndløper i trappeløp.

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

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).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres rekkverk med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger i henhold til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende håndløper i trappeløp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Rekkverk/håndløper i utvendig kjellerinngang/trapper bør etableres for å ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.

Beboere bør være oppmerksomme på at eiendommen ligger i støysone og flomutsatt område, noe som kan medføre økt risiko for støyplasser og skader ved flomhendelser. Forebyggende tiltak bør vurderes.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning

**Anvendelse**

Driftsbygning/Verksted

Byggeår

1940

Kommentar

Opplyst via tidligere salgsoppgave at den opprinnelige bygningsmassen er oppført før 1940.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Driftsbygning med opprinnelig byggeår opplyst til før 1940. Bygningen er tilbygget og oppgradert i 1984. Opplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Grunnmurer/konstruksjoner i Leca og eldre murkonstruksjoner med innslag av støpt betong. Murkonstruksjoner er utvendig pusset og malt. Øvrige vegger er oppført i bindingsverk med stående kledningsbord og liggende kledning i gavlspisser. Ukjent vedr isolering av yttervegger. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt betongdekke. Isolering er ukjent. Krypkkjeller i tilbygget del mot nordøst, adkomst krypkjeller fra åpning i kjellermur. Dørporter til verksted. Verksted med avtrekksvifte. Vinduer med isolerglass. Tredører til innganger. Leddport med automatikk mot øst i 1. etasje. Bygningen inneholder en elementpipe, sotluke i teknisk rom. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Saltak teknet med bølgeblikkplater, samt monterte takrenner og nedløp. Åpent inngangsparti mot øst ved 1. etasje med rampe i metallkonstruksjon og tilhørende rekkverk.

I kjelleretasjen er det verksted/lager, samt inntilbygget carport mot vest. Teknisk rom med installasjoner som oljefyr med tilhørende oljetank, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder og sikringsskap med porselensikringer, automatsikringer og overspenningsvern. Det er opplyst at bygningen har egen digital strømmåler. Det er samtidig opplyst at bygningens vann- og avløpsløsning er frakoblet og ikke i bruk. Oljefyr må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lengere skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning.

Innredet hybel ved 1. etasje mot syd inneholder to soverom, stue/oppholdsrom, kjøkken, bad og entré/gang. Overflater i hybel består av laminat på gulv, vegger med trepanel og malt strie, samt himling med himlingsplater. Bad i hybel er av ukjent alder, med fliser på gulv og vegger, samt felt over WC med trepanel. Himling med himlingsplater. Installasjoner består av servant på vegg, gulvmontert wc og dusjhjørne med forheng. Avtrekksvifte i himling. Kjøkken er av ukjent alder med laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplate. Oppvaskkum i metall. Åpne løsninger for hvitevarer. Ventilator over komfyrplass, med avkast ført over tak.

Øvrige deler av 1. etasje fremstår med pågående/uferdige arbeider og inneholder blant annet flislagt bad av ukjent alder, kjøkkeninnredninger, samt innredninger fra tidligere gatekjøkken, selskapslokaler, toaletter, dusjrom, boder og garderobes.

Det må gjøres en potensiell kjøper oppmerksom på at det er ukjent funksjon og tilstand på bygningens tekniske installasjoner. Disse bør gjennomgås av fagkyndige, og det må påregnes kostnader til utbedringer og utskiftninger.

Det foreligger ingen informasjon tilknyttet endringer, oppgraderinger eller vedlikehold av bygningen. Det må påregnes betydelige kostnader til vedlikehold og oppgraderinger av bygningen og dens installasjoner.

Innredet hybel i 1. etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen.

Eier opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje i taket. Årsak og omfang er ukjent. Forholdet bør kontrolleres nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må påregnes dersom det avdekkes skader eller svakheter i konstruksjonen.

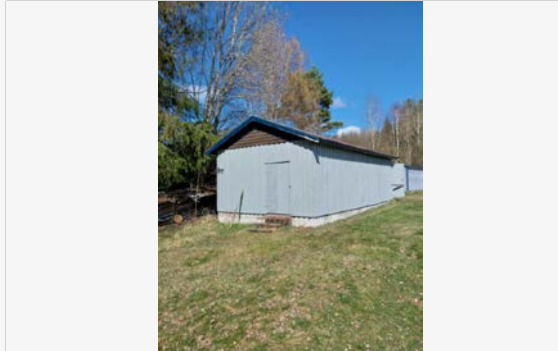
Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg/Modernisering	Det er opplyst via tidligere salgsoppgave at bygningen ble tilbygget og oppgradert i 1984. Tilbygget fremstår å være oppført mot nord.
------	-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel garasje.

Fundamentert på støpt betonggrunnmur. Spongulv lagt direkte mot terreng. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende i gavlspliss mot syd. Labank dører og hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblikkplater, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

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.

Uthus/bod



Anvendelse

Boder og lagerrom.

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkelt uthus med bod/lagringsplass.

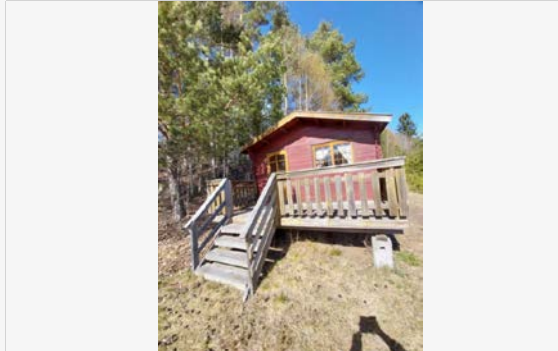
Punktfundamentert på konede betongpilarer. Spongulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Hengslet tredør. Saltak tekket med bølgeblikk, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

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.

Campinghytte



Anvendelse

Overnatting

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel campinghytte fra Maxbo. Tretrapp og platting med rekkverk foran inngangsparti.

Bygning oppført med 1,5" bordlaft. Punktfundamentert på Leca og konede betongpilarer. Tredør med glassfelt og to vinduer. Gulv med Laminat. Saltak tekket med metallplater, uten renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

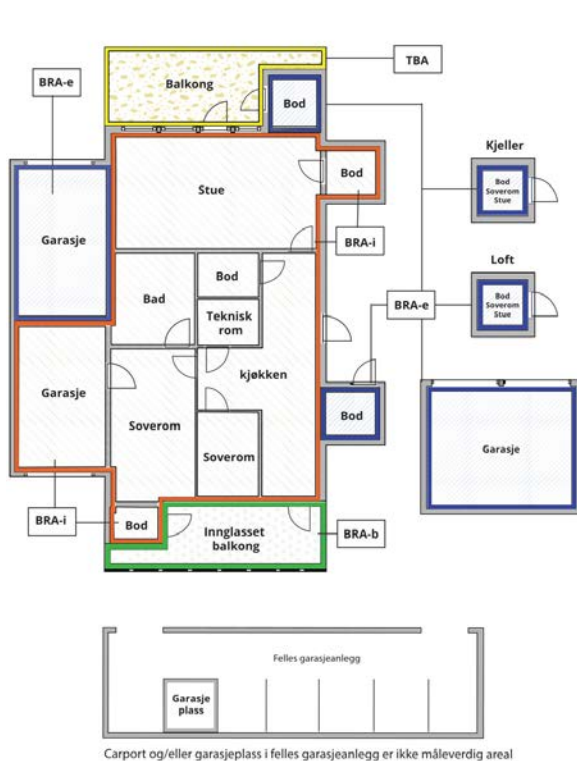
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	192			192	39		192
Kjeller vest	91			91		16	107
Kjeller øst/tilbygg	83			83			83
SUM	366				39	16	382
SUM BRA	366						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/spis tilbygg, stue vest, kjøkken, bad, bad tilbygg, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, entré/gang, toalettrom		
Kjeller vest	Trapperom/bod, bod 2, bod 3, bod 4, teknisk rom		
Kjeller øst/tilbygg	Kjellerstue/bar, trapperom/entre, bad/vaskerom, badstue, bod, bod 2		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse til begge kjellere. Kjellere med innvendig og utvendig adkomst. Åpen forbindelse mellom opprinnelig bygningsmasse fra 1972 og tilbygget fra 1982 ved 1.etasje. Kjøkken og stue med delvis åpen løsning i tilbygget mot øst. I tillegg stue i opprinnelige del mot vest. To bad beliggende i 1.etasje, samt kombinert bad/vaskerom i kjelleretasjen mot øst. Overbygget inngangsparti mot syd. Overbygget og dels overbygget terrasse mot syd og vest ved 1. etasje, med adkomst fra stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjeller mot vest har målt himlingshøyde på ca 2,37 m. Kjeller mot øst har målt himlingshøyde på ca 2,32 m. Kjeller som uten tilfredsstillende dagslysareal (vindusareal <10% av gulvareal) for kjellerstue som oppholdsrom. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal.

Bod under dels overbygget terrasse mot vest med utvendig adkomst via ståldør. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde (lavere enn 1,9 m). Gulvarealet er ca16 m² og medtatt under oversikten for arealer ved lav himlingshøyde (ALH).

Overbygget inngangsparti med areal på ca 9 m². Overbygget terrasse mot syd med areal på ca 12,5 m². Dels overbygget terrasse mot vest med areal på ca 17,5 m². Terrassearealer er medtatt som åpent areal (TBA) i arealoversikten. Arealer ved kjellerinnganger er målt til ca 4 m² mot nordøst og ca 3 m² mot nord. Arealene er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt tilbygg/moderniseringer. Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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		246		246			246
Kjeller		177		177		13	190
SUM		423				13	436
SUM BRA	423						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Innredet hybel, diverse bad, dujsrom og toalettrom, selskapslokaler, garderobe, vognskjul, diverse rom/boder	
Kjeller		Verksted, teknisk rom, bod/lager	

Kommentar

Eksternt bruksareal for driftsbygningen. Deler av teknisk rom i kjeller uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m), gulv uten måleverdig areal med ca 13 m².

Innredet hybel med egen inngang mot syd.

Inntilbygget carport i kjeller, målt ca 24 m². Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet hybel i 1. etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen.

Skillevegger og etasjeskillere mellom innredet hybel og den øvrige bygningsmasse med brann- og lydkrav, dokumentasjon for utførelse er ikke fremlagt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje/bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus/bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for uthus/bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Campinghytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod/overnatting	

Kommentar

Eksternt bruksareal for campinghytte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Fredrik Engebakken Geir Lindberg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	34	55		0	780 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Kaptein Dreyers veg 1362

Hjemmelshaver

Lindberg Geir, Lindberg Lise Bredesen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	34	8		0	32126.7 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaptein Dreyers veg 1362

Hjemmelshaver

Lindberg Geir, Lindberg Lise Bredesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet ved kilen i Åsnes Finnskog i Åsnes kommune. Ca 13 km til Flisa sentrum. Område med spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har 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

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasser i tilknytning boligen. Parkeringsplasser foran driftsbygning er opparbeidet med asfalt. Øvrig areal med dyrket mark og skog. Eiendommen har en relativt flat tomt, men med skrånende terreng på nord- og vestsiden av driftsbygningen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støysoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støysonekart fra Statens Vegvesen.

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

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Kartgrunnlag fra Åsnes kommune viser at naboens bygningsmassen er plassert inne på eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Det tas forbehold om at det foreligger svært begrensede opplysninger knyttet til utførelsestidspunkter samt funksjon og tilstand ved tekniske anlegg i driftsbygningen. Innredet hybel i 1.etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres også oppmerksom på at nåværende eier kjøpte eiendommen som et dødsbo, og at tilgjengelig eierinformasjon derfor er begrenset.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes og gjennomgås for heftelser og servitutter.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 32,91 daa for gnr./bnr. 34/8, 34/25 og 34/55. Dette er sammenfallende med opplysninger fra Åsnes kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 23,7 daa dyrket mark. Produktiv skog er angitt til 1,7 daa. Bebyggelse, veier, annet markslag etc angitt til 6,7 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026	Egenerklæring fra rekvirent datert 26.04.2026. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarslere er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særreie. 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 dagslys (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Eiendommen ligger innenfor definert gult og rødt støvsoneområde i forhold til fylkesvei angitt ved naturbasekart fra Miljødirektoratet og ved støvsonekart fra Statens Vegvesen.

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

Ukjent om det er foretatt radonmålinger for utleiedel.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Kartgrunnlag fra Åsnes kommune viser at naboens bygningsmassen er plassert inne på eiendommen. Privatrettslige forhold i den forbindelse er ikke undersøkt, bør avklares før en eiendomsoverdragelse.

Det tas forbehold om at det foreligger svært begrensede opplysninger knyttet til utførelsestidspunkter samt funksjon og tilstand ved tekniske anlegg i driftsbygningen. Innredet hybel i 1. etasje mot syd er opplyst å ikke inneha brukstillatelse i forhold til dagens arealbruk. Søknad om bruksendring anses påkrevet, og unnlattelse kan medføre pålegg eller sanksjoner fra kommunen. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres også oppmerksom på at nåværende eier kjøpte eiendommen som et dødsbo, og at tilgjengelig eierinformasjon derfor er begrenset.

Ingen fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes og gjennomgås for heftelser og servitutter.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 32,91 daa for gnr./bnr. 34/8, 34/25 og 34/55. Dette er sammenfallende med opplysninger fra Åsnes kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 23,7 daa dyrket mark. Produktiv skog er angitt til 1,7 daa. Bebyggelse, veier, annet markslag etc angitt til 6,7 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger/jordleie av jordbruksarealer.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lise Bredesen Lindberg

Geir Lindberg

Boligen

Kaptein Dreyers Veg 1362
2283 Åsnes Finnskog

3418-34/8/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere lekkasje i driftsbygning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Punktert vindu

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn en garasjeport i driftsbygning

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Støttemur

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: La i jern og støpte i m
betong

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja

Kondens i ventilasjonsanlegget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Koblet ut ventilasjon og isolerte
ventiler



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovner

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Oljetank nedgravd på framsiden av huset

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Litt råteskade i garasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vi leier ut jorda,avtalen gjelder ut 2026



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Kaptein Dreyers veg 1362

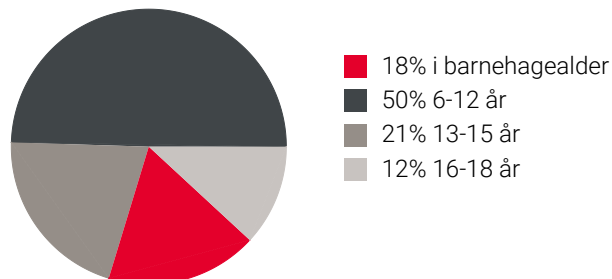
Offentlig transport

🚏 Nyåbrua Linje 775	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 47 min 🚆

Skoler

Sønsterud skole (1-7 kl.) 123 elever, 8 klasser	6 min 🚶 7 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	14 min 🚶 13.9 km
Solør vgs. avd. Våler	22 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	44 min 🚶 48.5 km

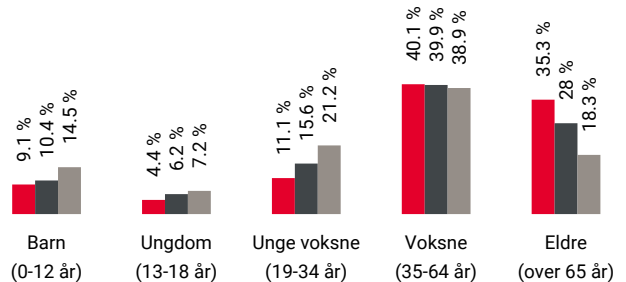
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Kilen	254	169
🏠 Kommune: Åsnes	7 211	4 412
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sønsterud barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 🚶 6.9 km
Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 🚶 9.2 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 🚶 13.3 km

Dagligvare

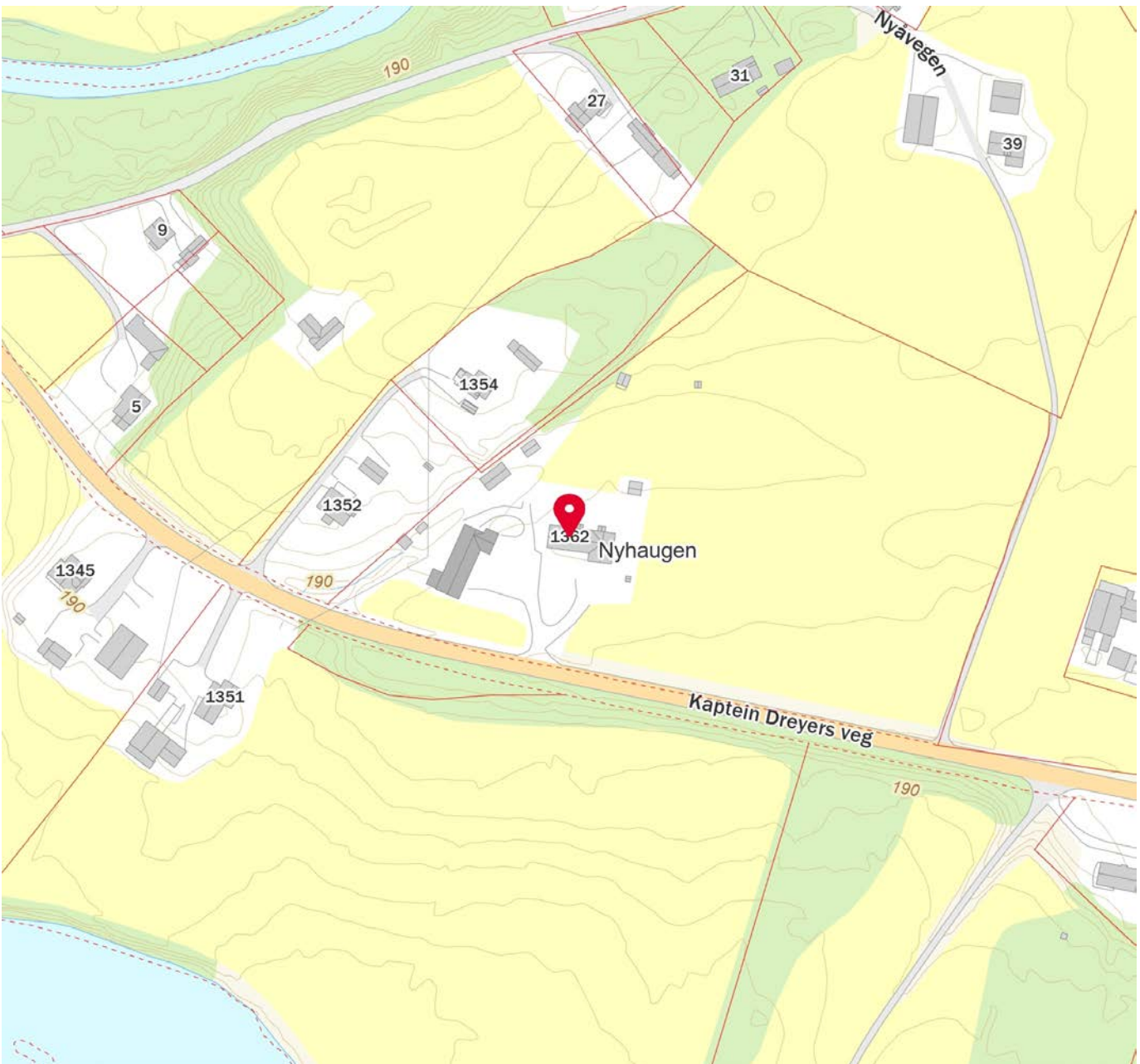
Kiwi Flisa PostNord	13 min 🚶 13.7 km
Coop Extra Flisa Post i butikk	14 min 🚶 13.6 km


Sport

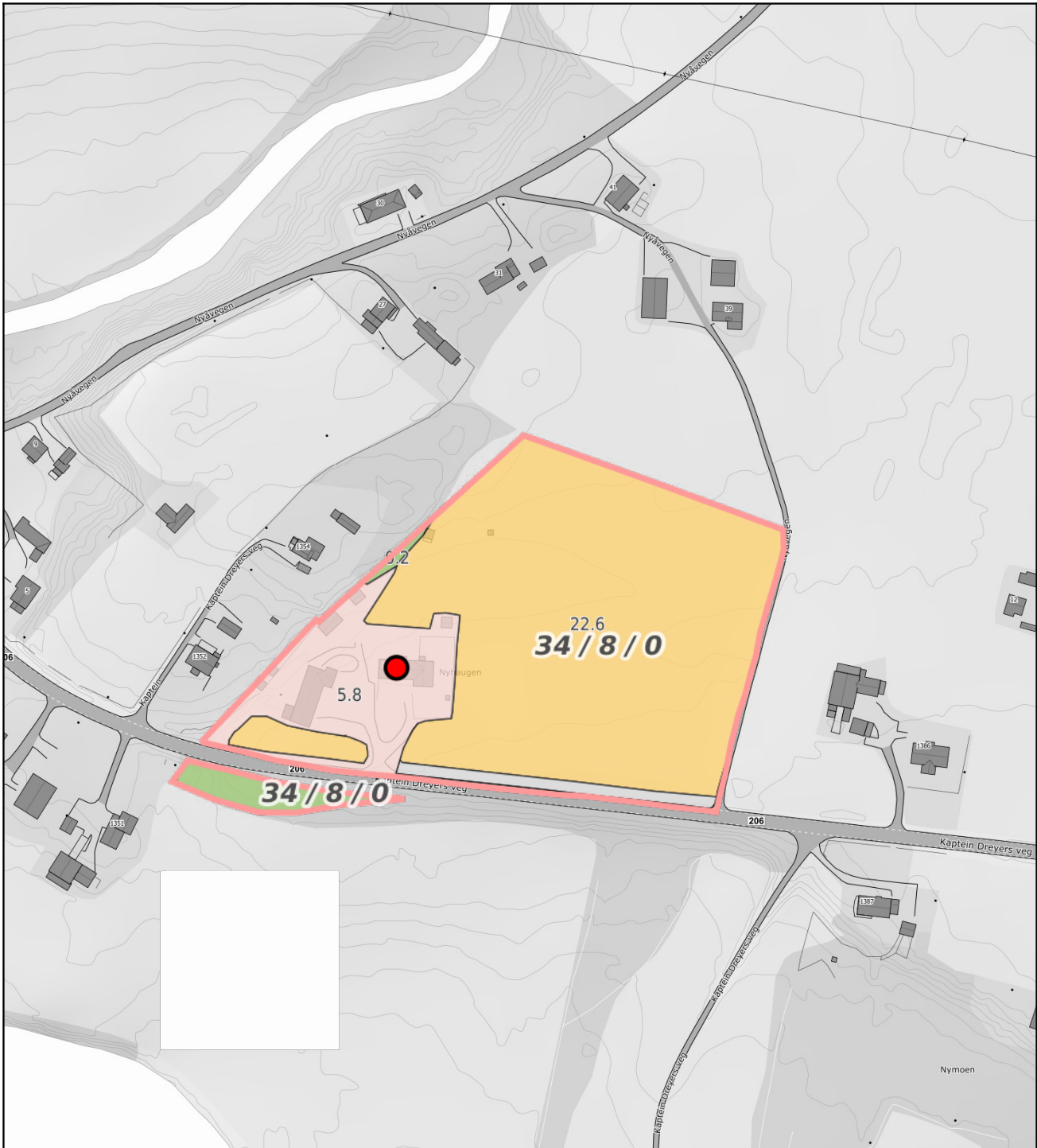
⚽ Åsnes finnskog Fotball	8 min 🚶 0.8 km
⚽ Kilen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 1.9 km
🏊 Puls Flisa	14 min 🚶
🏊 Victus Treningssenter	13 min 🚶

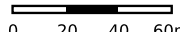


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026










 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 12.05.2026 12:31
 Eiendomsdata verifisert: 12.05.2026 12:30

GÅRDSKART 3418-34/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 34/8/0






Markslag (AR5) 7 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
 Fulldyrka jord	23.4	
 Overflatedyrka jord	0.0	
 Innmarksbeite	0.0	23.4
 Produktiv skog *	1.3	1.3
 Annet markslag	0.8	
 Bebygd, samf., vann, bre	5.8	6.6
 Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	31.3	31.3

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftsenterpunkt



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 12.05.2026 12:59

 Eiendomsdata verifisert: 12.05.2026 12:57

GÅRDSKART 3418-34/55/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 34/55/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.3
	Produktiv skog *	0.4	0.4
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.1	0.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.8	0.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendoms grenser
- Driftsenterpunkt



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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Kaptein Dreyers veg 1362
2283 ÅSNES FINNSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

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