

Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD

**Innholdsrik og velholdt enebolig
med sentrumsnær beliggenhet *
Fire soverom * Tre bad * Fine og
solrike uteplasser**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Anders Holseter Kosior
Karine Olsen Kosior

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 341/408 kvm
Tomtstr.: 1116.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 599
Oppdragsnr.: 1202260026

Innholdsrik og velholdt enebolig med sentrumsnær beliggenhet

Eiendommen i Dalåsen 27 har svært sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Skotterud. Her har man kort gangavstand til skoler, barnehage, dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Nærområdet byr videre på flott turterreng både sommer og vinter.

Boligen er innholdsrik med bl.a fire soverom, tre bad, badstue, stort kjøkken med spiseplass, lys og romslig stue med peis, kjellerstue, peisestue, snekkerbod/grovkjøkken, vaskekjeller og boder. Fra stue er det utgang til hagestue med videre utgang til steinlagt terrasse.

Dobbelgarasje med avdelt bod. Meget pen og godt opparbeidet tomt med bl.a hele gårdsplassen i belegningsstein. Uteområdet fremstår som nokså skjermet selv med sin sentrale beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	76
Energiattest	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 341 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA - b: 23 kvm

BRA totalt: 408 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 164 kvm Kjellerstue, bad, badstue, disponibelt rom (ikke måleverdig høyde), bod, kjellergang/lagerrom, fyrrom, snekkerbod/grovkjøkken, vaskekjeller, bod 2, peisestue

1. etasje

BRA-i: 177 kvm Vindfang, garderobe med vaskekar, trapperom, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue, gang, entré, bad 2, soverom 3, soverom 4

BRA-b: 23 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lav bod under entré er areal med lav himlingshøyde.

21 m2 innglasset balkong pluss vegg mot bolig = 23 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1116.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, hekker og planter. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein, og har kum til overflatevann. Inngjerding med trestakitt, flettverksgjerde og hekker. Tregrinder mot innkjøringen. Miljøhus i tomteskillet ved bakre hjørne av garasje mot veien. I tillegg er det en dukkestue i laftede bord på Lecastein og takteking av betongtakstein i hjørnet av hagen på ca 3 m².

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Eiendommen har svært sentral beliggenhet i et veletablert boligområde. Her har man kort gangavstand til skoler, barnehage, dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Nærområdet byr videre på flott turterreng både sommer og vinter. På Skotterud er det generelt gode fritidstilbud for liten og stor, og det finnes mange flotte områder for rekreasjon i kommunen.

Til handelssenteret Charlottenberg i Sverige er det ca 18 km. Der finner man flere store kjøpesentre og et stort utvalg av forretninger.

Til Kongsvinger sentrum er det ca 27 km og til Oslo er det ca 100 km dersom du kjører over Bjørkelangen og Lillestrøm.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skotterudløkka barnehage (privat) og Skotterud barnehage ligger begge innenfor gåavstand.

Skotterud skole ligger samlokalisert med Eidskog idrettshall i landlige omgivelser, øst for Skotterud sentrum. Skolen har elever fra 1-7 trinn.

Eidskog ungdomsskole (8-10 trinn) er en arena for læring på mange plan både sosialt og faglig. Deres visjon: «Med fokus på elevens evner og talenter!»

Øvrebyen videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger er det ca 27 km til.

På Skotterud er det generelt gode fritidstilbud for liten og stor, og det finnes mange flotte områder for rekreasjon i kommunen. Her finner du kanskje noe av interesse:

<https://www.eidskog.kommune.no/tjenester/kultur-og-fritid/oversikt-over-lag-og-foreninger>.

Offentlig kommunikasjon

Ca 400 m til bussholdeplass med 9 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innholdsrik enebolig i en etasje + kjeller fra 1970, tilbygd i 1998 i 1. etasje med gang, garderobe, gang 2, bad, soverom og soverom med walk-in.

Ukjent byggegrunn.

Fundamentert på grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv.

Støpt hvelv over kjeller opprinnelig del.

Tilbygget del har Lecamur med trebjelkelag.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har forblending av murstein/mexistein. Noe liggende panel over vinduer.

Takkonstruksjon av W-takstoler med taktro av rupanel.

Loft isolert med mineralull.

Taktekking av betongtakstein.

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp.

Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige.

Snøfangere på mesteparten av taket.

Baksiden har en eldre galvanisert renne/nedløp.

2-lags isolerglass vinduer fra byggeårene, hvor glass er utskiftet i terrassedør og kjøkkenvindu i 2012. Andre kjøkkenvindu er skiftet hele inkludert karm ved et tilfelle.

Det kan ikke utelukkes at også andre glass er skiftet, men disse er umerket (f.eks. fastkarmer i stue).

Koblede originale små kjellervinduer.

Malte/lakkerte ytterdører med glassfelt i dørblad.

Innglasset terrasse på 21 m² med flislagt gulv, sperretak/takplater av plast (lysgjennomslipp) og skyvevinduer/dører i aluminiumsprofiler med enkle uisolerte glass.

Helleplating på 18 m² med motorisert markise, samt gangsti foran glassveranda på 6 m².

I forbindelse med trapper til dører er det plattinger i betong, hvorav den ene er flislagt (2 m² og 3 m²).

I tillegg er hele innkjøring/gårds plass steinbelagt med belegningsstein foran huset, til dører og mot garasjeinnkjøring, gangdøren på side av garasje og til miljøhuset i ytterkant av tomten.

Betongtrapp med rekkverk av lakkert metall til opprinnelig entrédør.

3 m2 overbygget flislagt trinn/platting til hovedentré.

Dobbelgarasje på 44 m2 fra 1998.

Fundamentert over betongplate med Leca kantforhøyning på mark.

Bindingsverksvegger kledd utvendig med tømmermannspanel, samt noe mursteinsforblending i front.

Saltak tekket med betongstein over sutak undertak.

To lakkerte leddporter i tre.

Vinduer med enkle glass og gangdør på side.

Innvendig betonggulv og kledning av trepanel.

Stige og luke til loft for noe enkel lagring i takstoler (lav høyde - 4 m2 med bordet gulv).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjdører/dusjhode. Tettet og fuget med godkjent og egnet lim/fugemasse på riktig måte.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

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

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet noen takstein under snøfanger grunnet sprekker, byttet en lekt pga fukt under stein. Ingen skader på undertak.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet noen takstein under snøfanger grunnet sprekker, byttet en lekt pga fukt under stein. Ingen skader på undertak.

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

Tatt to mus i musefelle på loftet i vinter.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følgeskader.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjell Trandem

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følgeskader.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjell Trandem

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følgeskader.

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: Montert ny ovn i kjeller.

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

Bygget på huset

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Innhold

1. etasje: Vindfang, garderobe med vaskekar, trapperom, kjøkken, stue/spisestue, gang, entré, fire soverom og to bad.

Kjeller: Kjellerstue, bad, badstue, peisestue, kjellergang/lagerrom, fyrrom, snekkerbod/grovkjøkken, vaskekjeller, disponibelt rom (ikke måleverdig høyde) og to boder.

Standard

Pen, velholdt og innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet på Skotterud.

Pene innvendige overflater:

Gulvflater med parkett, laminat og fliser.

Veggflater med malte plater/tapet, trepanel og fliser.

Himlinger med malte plater/strie, samt trepanel i entré. En del rom med downlights.

Falske dragere på kjøkken.

Profilert listverk.

Vinkel lakkert tretrapp med tette opptrinn og veggfestet håndløper. Malt rekkverk av stående profilerte spiler.

Heltre speildører som er malte i hovedplan.

Slette malte dører i eldre delen.

Glass i dør mot grovkjeller og entré/hovedentré med sidefelt.

Skyvedør mot kjøkken og stue hvor to har glass.

Grovkjeller har malte trefyllingsdører.

Del av eldre kjeller med malt betonggulv/hvelv og pussvegger.

Dobbel mursteinspipe.

Sotluke/feieluke i kjeller.

Kjøkken

Meget pen og møbelsnekret heltre kjøkkeninnredning med godt med skaplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte malte fronter, fire skap med vitrinedører hvorav to er benkestående, heltre eik benkeplate med nedfelt dobbel rustfri kum, fliser over kjøkkenbenk, ventilatorhette over integrert koketopp, kjølehjørne, samt integrert mikroovn og stekeovn og frittstående oppvaskmaskin. Benk langs vinduer med eikefinert plate og metallbein tilbygget i senere år.

Bad 1

Flislagt bad innenfor hovedsoverom. Badet har dekorfliser, gulvstående toalett, servant i plassbygget innredning kledd med fliser, innflisete speil, veggskap med glassdører og lys og innfliset badekar med hånddusj. Malt himling med integrerte downlights.

Bad 2

Flislagt bad med gulvstående toalett, heldekkende servant i skapinnredning, innfliset speil, et høyskap, et veggskap med glassdører og dusjhjørne med glassvegger.

Bad kjeller

Bad med flislagt gulv og dusjnisje med veggdusj og forheng, ellers trepanel på vegger. Downlights i himling.

Badstue

Panelt badstue med elektrisk ovn med ventil i himling og under ovn. Dør med sotet glass og vinylbelegg på gulv.

Vaskekjeller

Grovkjeller med overflater av malt betong og puss. Montert eldre kjøkkeninnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Gammel heltre kjøkkeninnredning i snekkerbod med 2-greps blandebatteri.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger av kobber, samt plastrør med varerør til bad i tilbygget del 2. etasje.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsakelig skjult anlegg.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Litt overflateslitasje og mosedannelse.

Nedløp og beslag

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

Ikke snøfangere utenfor glassveranda på bakside.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noen små forekomster av flass i karm mot glass på de eldre vinduer er symptom på kondensering. Alderen tilsier at punkteringer av isolerglass ikke kan utelukkes i nær fremtid (de eldste over 50 år).

Dører - gammel entre

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Låsekasse er slitt og dørhove henger (må lukkes med låsesylinder).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er oppsprekk i flisfuge mot dør til helleplattung på innglasset veranda (noe "bom" i flis her) samt noe i langsgående fuge mot langvegg (nest ytterste, her uten "bom") mot langvegg. Sprekk i en flis påvist.

Ved sterk nedbør opplyses at det kommer inn litt vann ved hjørne av flisgulvet. Opplyst at den ene terrassevarmeren er defekt (tatt ut kontakt).

Sprekker i betong mot den opprinnelige døren (trapp).

Overflater

Det er avvik:

Naturlig finnes noe bruksmerker, noe oppsprekk i parkett/gulv (mest stue og gang mot entré), litt tendens til riss/pløsing i himling trapperom/kjellerstue/bad og noe større riss veggplate trappeløp særlig ved vinduet. Litt småpløser i hjørner av tapet. Noe sverte på spiker og rundt loftsluke i himling mot loft. Boden med lav høyde er noe uferdig (uten lister/ubehandlet spon). Uferdig rundt dør til "grovkjeller". Men slitasjegraden er ikke utover forventet tatt alderen i betraktning.

Riss/pløser er sannsynlig som følge av litt bevegelse/krymp/tørk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Kontrollmålt del med trebjelkelag i trapperom med 19 mm høydeavvik fra gerikt ved glassdør til gerikt ved soveromsdør. Kontrollmålt soverom ved siden av stue med 19 mm høydeavvik (lavest ved døren og høyest ved ytterhjørne).

Kjellerstue kontrollmålt innenfor toleranser. Resterende gråkjeller er mer «grovstøpt» med høydeavvik.

Registrert noe forekomster av knirk (stue og soverom opprinnelig del).

Pipe og ildsted

Ildfast stein har sprekker.

Peisovn i kjeller har sprekk i en ildfast stein og topp/platen i kleberstein mot røykrøret.

Ukjent avstandskrav mtp. dørkarm i tre på ene siden.

Innvendige dører til garderobe

Det er avvik:

Dør til garderobe tar i nedre hjørne/tung å lukke.

Avløpsrør

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

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Velfungerende på el befaringsdagen, men skal fyren benyttes i dag må den kontrolleres og mulig tilpasses bioolje av fagperson. Døren til fyrrom er blikkeslått og fjærbelastet, men ikke som dagens brannkvalifiserte dører (vanlig trekarm etc), men dette har først betydning om olje skal benyttes. Ukjent om fyren er tilpasset bio-olje.

Vannbåren varme

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

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist en fuktsperre på bakside tilbygg, men ellers ikke synlig. Sannsynlig finnes den rundt tilbygg, men toppen er nedfylt under terreng (ventiler ligger også lavt).

Opprinnelig del har ikke fuktsperre, men mulig noe original smurt gudrong.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er en sprekk i kjellergulv ved ene bod og ut i kjellergang samt mindre vertikal/skråriss under kjellervindu og under ene skapet i snekkerbod samt sprekk i gulv bod tilbygg med lav høyde.

Terrengforhold

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

Tidl. eier opplyste det har vært forekomst av fuktvandring i bodhjørne ved snøsmelting pga. dårlig fall/is. Ventiler ligger lavt/ned i bakken på gavl tilbygget del. Bed langs kjellervegger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Oljetank

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 1cm fall fra sluk til terskel og omlag 1:100 fall (men stedvis noe under). I avlukket under badekar med innspeksjonsluke fra soverom (her er vinylbelegg) kan det

synes vannansamlinger på belegget (ikke mulig å måle fall, men tydelig ett flatt gulv-ikke direkte en del av baderomsgulvet).

En flis ved badekarkant litt forvitret etter drypplekkasje på batteri.

1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Hjelpesluk under kar flommer opp ved rask tapping av badekaret.

1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Viften virker ikke hele tiden (opplyst at den særlig ikke fungerer ved kaldt vær).

1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er glippe under silikonfuge mot gulv (mest mot yttervegg/døren, men også litt andre steder) som kan tyde på noe synk/krymp i gulvkonstruksjon. Silikonfuge i dusj har litt sverte.

1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke synes ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler.

Ingen dokumentasjon på utførelse. Det er mulig at det kan være en underliggende membran, men dette kan ikke verifiseres.

1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Liten stjerne i emalje på servanten ved bunnventil. Marginal svelling i nedkant skapskrog mot dusj.

1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone er 1 m ut fra dusjnische, hele gulvet og overgang gulv/vegg (trepanel er uegnet i disse sonene). Litt sverte/misfarge i fuger ved dusj.

Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er godt fall i dusjnische (over 1:50) og 2,5cm høydeforskjell fra terskel til sluk, men resterende av rommet er flatt og evt. lekkasje/vannsøl utenfor nische ledes ikke til sluk.

Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

En slukmansjett kan synes under klemring og membran kan skimtes hvor fliser er avsluttet mot gerikt, men våtsone går også 1 meter utenfor selve dusjnischen samt i overgang gulv/vegg hele rommet og neppe membran bak trepanelen. Ikke dokumentasjon for tettesjikt.

Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Rom Under Terreng

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 i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Særlig i ytterhjørne av snekkerboden er det saltutslag (taknedløp ytterside) fra nokså høyt på veggen og ned mot gulv. Forhøyninger ved fuktsøk på overflate. I vaskerom og boden innenfor er det avskallinger/malingsflass som følge av saltutslag (påpeker bed inntil husveggen utvendig her- anbefales ikke).

Målt fuktig treverk (24%) ved hulltaking og del av svill nærmest Lecamuren er påvist med råte/mykt treverk (sannsynlig fuktigere sommertid).

Det er påvist plast i påforingsvegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Vannledninger

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

Det drypper fra rørskjøter.

Det er irr på rør.

Vaskekjeller > Generell

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

Det er neppe tettesjikt i malingen og denne har avskallet/forvitret bl.a. rundt sluk. Kun

veggventil som ventilasjon. Forventet brukstid på støpjernsluk utgått. Innredningen har noe defekter/skjeve fronter.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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

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

Boligen ble tilbygget mot nordøst i 1998.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Feiervesenet har registrert følgende avvik og anmerkninger:

Røykløp - Plassering

Mangler taktrinn helt nede ved takrenne.

Siste utførte tilsyn var 04.04.2025.

Siste utførte feiing var 27.11.2025.

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 tilleggstenestene.
- 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 vil ikke bli ytterligere vasket etter visning og før overtagelse.

Taklampe i gang og over spisebord i stuen blir fjernet.

Gressklipper medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Boligens varmeanlegg består av oljefyrt sentralfyr med brenner fra 2010, men de siste årene er fyret ombygget til å kun gå på elektrisitet. Radiatoranlegg i opprinnelig del av boligen.

Enkelte elektriske panelovner.

Peis med innsats i stue.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

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

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energimerke

E

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 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (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 19 284 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 6 703,-

Feieavgift kr 400,-

Tilsyn årsgebyr kr 600,-
Renovasjon normalab. kr 4 566,25
Utvidet abonnement kr 2 357,50
Ab. gebyr avløp kr 4 657,50

I tillegg kommer forbruk avløp per m³ kr 72,50 og vann fra private Kroksjøen vannverk.
Det er montert vannmåler.

Om fakturering fra Kroksjøen vannverk SA:

Hver boenhet betaler en fast avgift tilsvarende to enheter. I tillegg betales én enhet for hvert husstandsmedlem som er registrert på boenheten.

En person som har adresse på eiendommen er definert som et husstandsmedlem (uansett alder).

Det faktureres to ganger per år med en 1/2- part hvert halvår. Faktura sendes ut i løpet av februar/mars og i løpet av september/oktober.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 598 628 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 394 512 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 53, bruksnummer 599 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/53/599:

28.01.1997 - Dokumentnr: 378 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:53 Bnr:8

28.01.1997 - Dokumentnr: 378 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 20618 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:53 Bnr:599

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.12.1970. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Følgende bygninger er registrert tatt i bruk (TB):

Enebolig, TB

Tilbygg, TB 11.12.2000

Garasje, TB 22.09.1998

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje, som stemmer med dagens bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske

forhold på følgende punkter: Kjeller: Tilbygd stue, bad, badstu og bod er ikke på tegning. Opprinnelig tegning stemmer ikke med unntak av den ene stuen, vaskerom og en bod. Gang/stue var delt opp i to boder. De to innerste bodene var spisestue/åpent rom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Tilknyttet vann fra Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til Sentrumsformål, Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende reguleringsplaner:

Id: 14a - Skotterud sentrum øst

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.07.1988

Delareal: 2 m²

Formål: Kjørevei

Delareal: 1 115 m²

Formål: Bolig/Forretning

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr 11.02.2026.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 nærmere avtale med selger.

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

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket etter fellesvisningen og før overtakelsen.

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 dekningssalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 100,- og visninger pr stk kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale totalt kr 49 200,-. Utleggene omfatter grunnpakke, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nicolai Bratås

Eiendomsmegler MNEF

nicolai.bratas@aktiv.no

Tlf: 975 30 716

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874

Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

06.03.2026

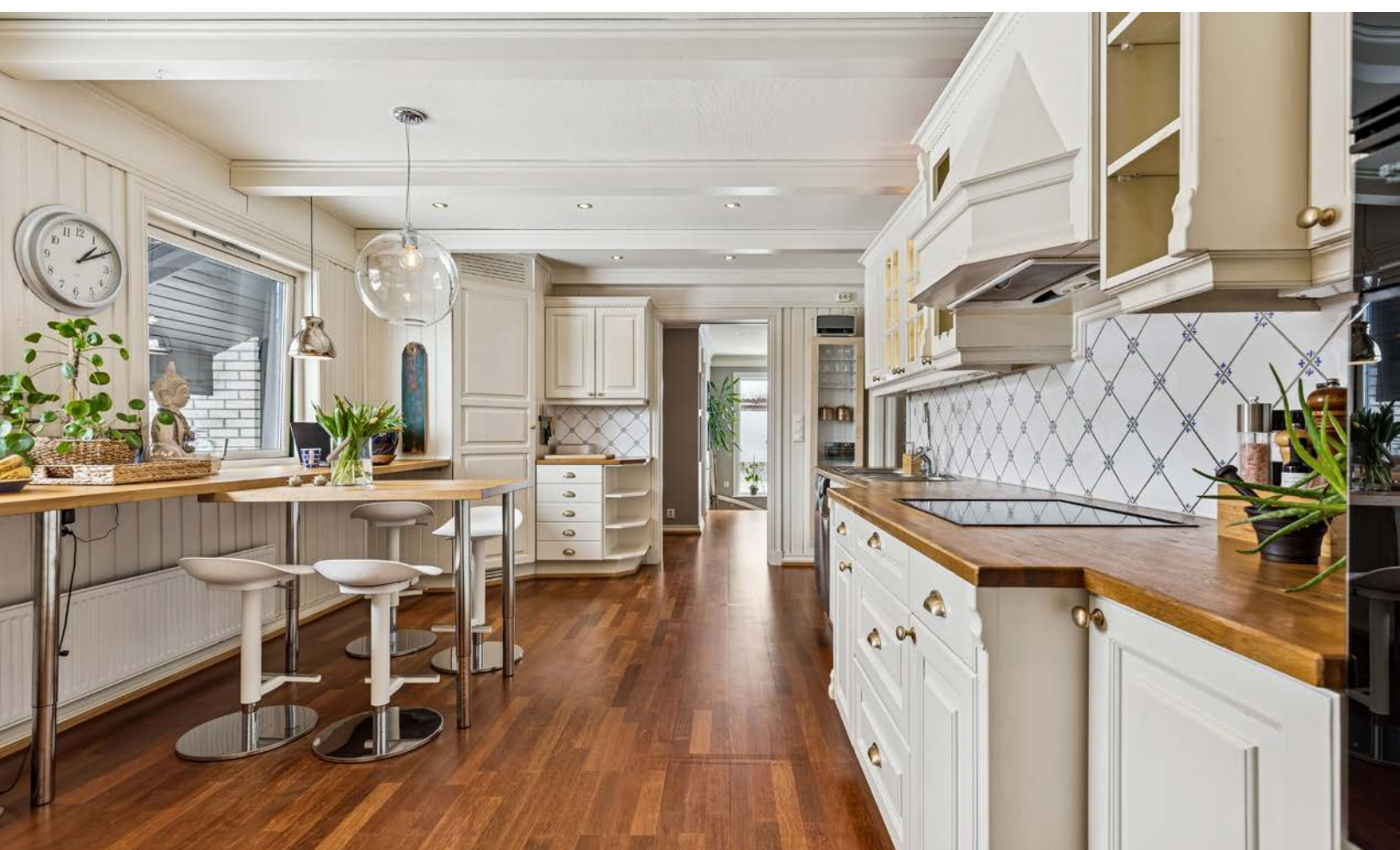




























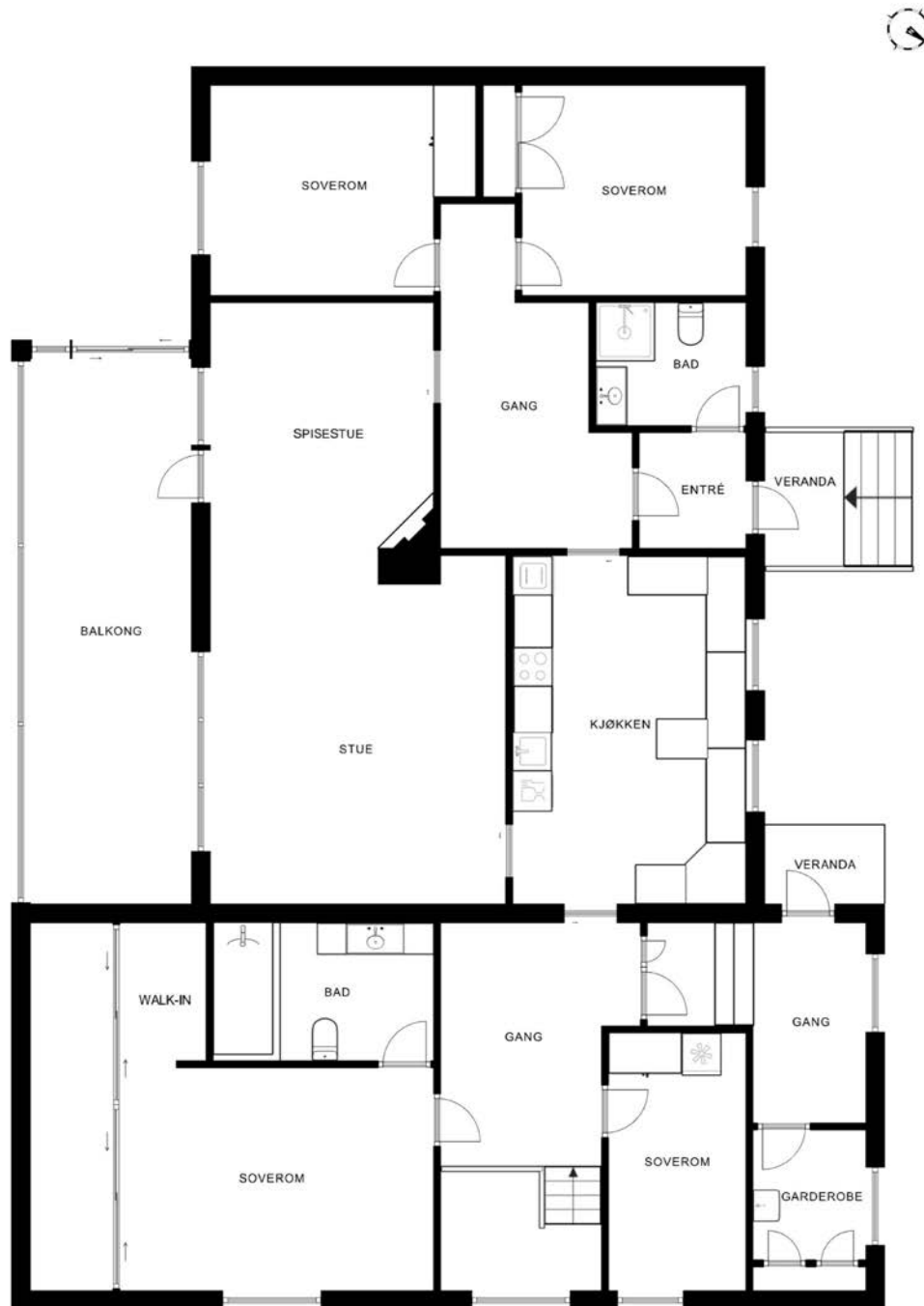








Plantegning

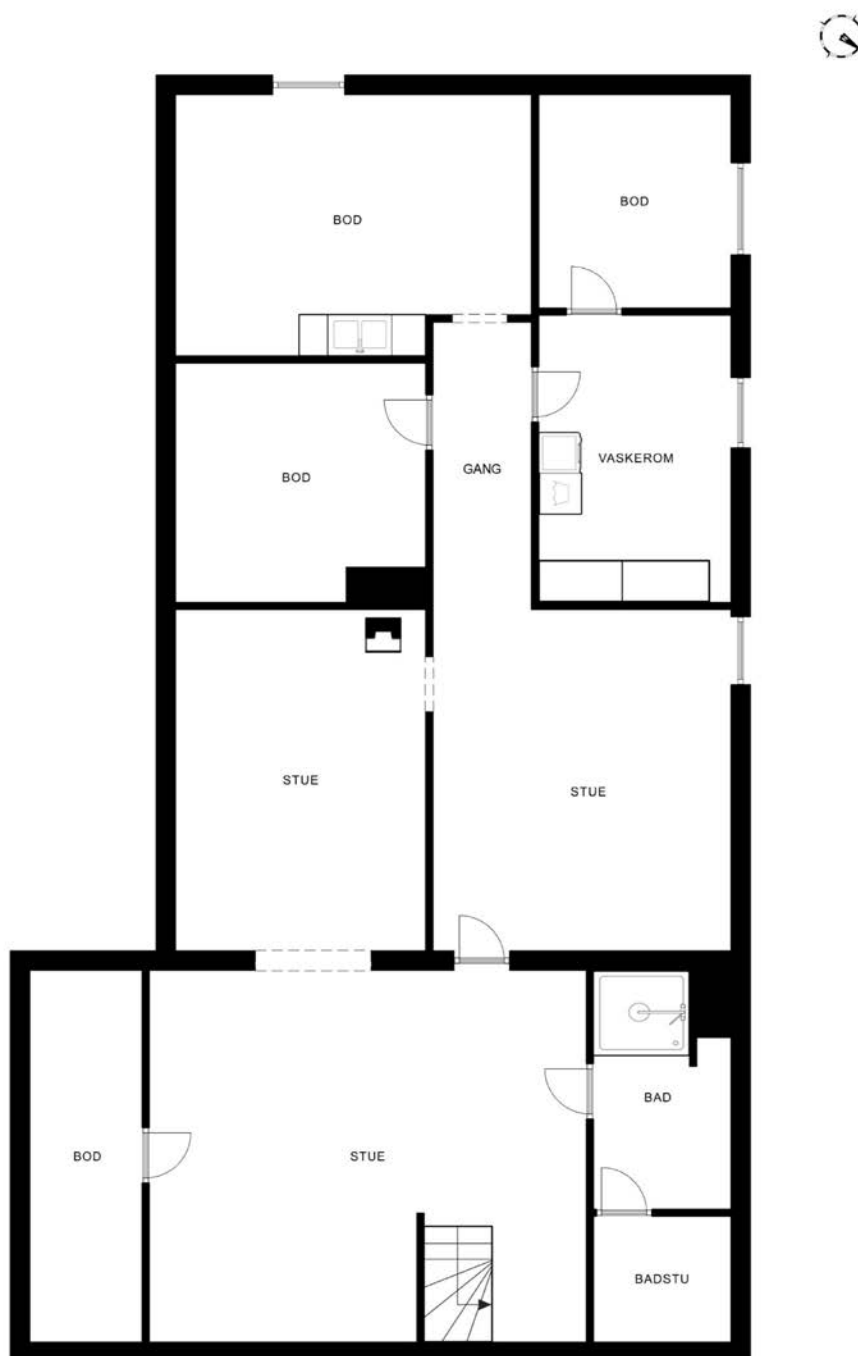


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 53, bnr. 599

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13377-1886

Referansenummer: KL1198

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømmerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av W-takstoler m/takto av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Taktekkingen er av betongtakstein. Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige. Snøfangere på mesteparten av taket. Baksiden har en eldre galvanisert renne/nedløp. Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har forblending av murstein/mexistein. Noe liggende panel over vinduer. Vinduer m/2-lags isolerglass fra de 2 byggeårene, men glass utskiftet i terrassedør og kjøkkenvindu 2012 samt andre kjøkkenvindu skiftet hele (ink. karm) ved et tilfelle. Det kan ikke utelukkes at andre glass også er skiftet, men disse er umerket (f.eks. fastkarmer i stue). Koblete originale små kjellervinduer. Malte/lakkerte ytterdører m/glassfelt i dørblad. TERRASSER ETC: En innglasset terrasse 21m2 med flisbelagt gulv. Sperretak m/takplater av plast (lysgjennomsnitt). Skyvevinduer/dører i aluminiumsprofiler m/enkle glass (uisolerte). En helleplating utenfor på 18m2 m/motorisert markise samt gangsti foran glassveranda på 6m2. Ifbm. trapper til dører er det plattinger i betong hvorav den ene er flislagt (2m2 og 3m2). I tillegg er hele innkjøringsplass steinbelagt m/belegningsstein foran huset, til dører og mot garasjeinnkjøring, gangdøren på side av garasje og til miljøhuset i ytterkant av tomten. Betongtrapp m/rekkverk av lakkert metall til opprinnelig entredør. 3m2 overbygget flislagt trinn/platting til hovedentre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat (3 soverom) og fliser (entre, garderobe og kjellerstue). Veggene har malte plater/tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater/strie samt trepanel i entre. En del rom m/downlights (2 soverom, trapperom, kjøkken og kjellerstue samt badene). «Falske dragere» i kjøkken. Profilert listverk. Nylig oppusset peisestue i kjeller. Ellers del av eldre kjeller med malt betonggulv/hvelv og pussvegger. Boligen har dobbel mursteinspipe, peis med innsats i stue, peisovn i kjellerstue og sotluke/feieluke i kjeller. Oljefyr tilkoplett pipe, men denne er ikke lenger i bruk (benyttet på elektrisitet). Vinkel lakkert tretrapp m/tette opptrinn og veggfestet håndløper. Malt rekkverk av stående profilerte spiler. Inv. heltre speildører som er malte i hovedplan samt slette malte dører i eldre delen. Glass i dør mot grovkjeller og entre/hovedentre (m/sidefelt). Skyvedører mot kjøkken og stue hvorav 2 har glass. Grovkjeller har malte trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad via hovedsoverom
Flislagt bad m/dekorfliser, innfliset badekar og plassbygget baderomsinnredning kledd m/fliser. Innflisede speil over innredning og badekar. Veggskap m/glassdører og lys. Malt himling m/integrerte downlights. Gulvstående toalett.

Bad ved tidl. entre

Flislagt bad m/malt himling (ikke gulvvarme). Dusjhjørne

m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/glassdører.

Bad kjeller

Flislagt gulv og dusjnise, ellers behandlet trepanel på vegger. Takess himling m/downlights. Dusjnisen har dusjgarnityr og glassvegg.

Vaskekjeller

Grovkjeller med overflater av malt betong og puss. Ekdre kjøkkeninnredning er montert opp her samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har møbelsnekkret heltre innredning med profilerte malte fronter. 4 skap m/vitrinedører (2 benkestående). Benkeplaten er av heltre eik m/nedfelt dobbel rustfri kum. Det er kjølehjørne, frittstående oppvaskmaskin, integrert micro og stekeovn. Flisfelt mellom over- og underskap. Benk langs vinduer m/eikfinert plate og metall bein tilbygget i senere år.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Panelet badstue m/elektrisk ovn. Vinylbelegg på gulv. Ventil i himling og under ovn. Dør m/sotet glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

RØR: Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør til bad tilbygget del 2.etg. Det er synlige avløpsrør av plast.

ANNET: Gammel heltre kjøkkeninnredning i snekkerbod med 2-greps blandebatteri. Rustfritt vaskekar i garderobe.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

VARME: Boligens varmeanlegg består av oljefyrt sentralfyr med brenner fra 2010 (fyren ser ut å være fra 2000), men de siste årene er fyren ombygget til å kun gå på elektrisitet. Radiatoranlegg i opprinnelig del av boligen.

EL: Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er fundamentert på grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellerulv. Støpt hvelv over kjeller opprinnelig del. Tilbygget del har lecamur m/trebjelkelag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

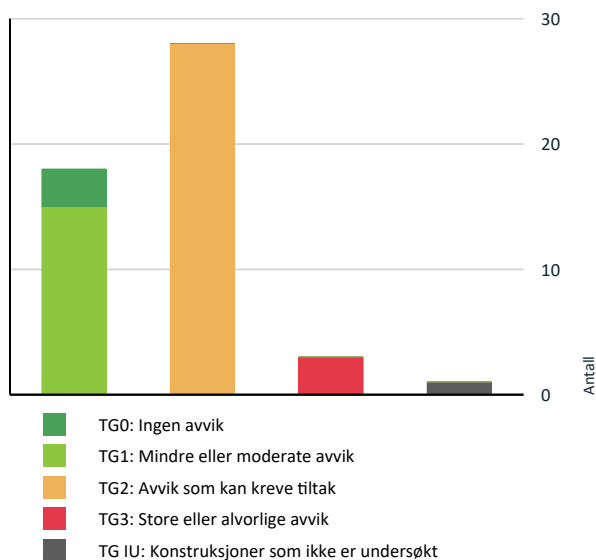
Kjellerplan har noe annen innredning i opprinnelig del og har ikke WC-rom i tilbygget del.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

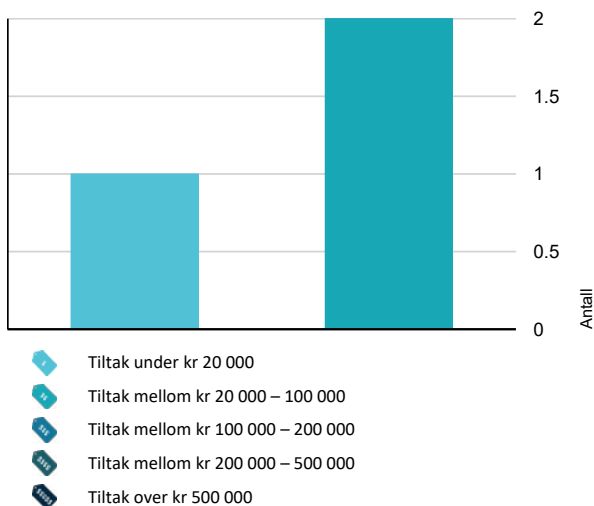
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - gammel entre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører til garderobe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > 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 utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Enebolig

Standard
God standard for sitt byggeår

Vedlikehold
Alminnelig/godt

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygget del mot nordøst. Igangsatt 1998, tatt i bruk 2000 iflg. eiendomsverdi.no.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men snødekket. Sannsynlig fra slutten av 90-tallet som tilbygget iflg. tidl. opplysninger kun basert på alder og tidl. opplysninger da det var snø. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå med snø, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på snødekket tak. 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.

Litt overflateslitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

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

Tid for rengjøring.



TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige. Snøfangere på mesteparten av taket. Baksiden har en eldre galvanisert renne/nedløp. Påpeker nedløp er bortledet igrunn, men ukjent videre rørsystem (ved nedløp i helleplating er det inv. i bod større saltutslag).

Vurdering av avvik:

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

Ikke snøfangere utenfor glassveranda på bakside.

Konsekvens/tiltak

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



Ikke snøfangere på denne delen

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har forblending av murstein/mexistein. Noe liggende panel over vinduer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler m/taktrø av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Små skjolder ved pipe/luftehatt, men tørt ved fuktmåling befaringsdagen (nokså normalt med litt utsverging ved teglpipe). Et ventilasjonsrør er avsluttet på loft-oppløst ikke lenger i bruk, men bør isoleres igjen.



Fuktmåling pipeveksling (noen skjolder)



Ventilasjonsrør ikke i bruk på loft

! TG 2 Vinduer

Vinduer m/2-lags isolerglass fra de 2 byggeårene, men glass utskiftet i terrassedør og kjøkkenvindu 2012 samt andre kjøkkenvindu skiftet hele (ink. karm ved et tilfelle). Det kan ikke utelukkes at andre glass også er skiftet, men disse er umerket (f.eks. fastkarmen i stue). Koblede originale små kjellervinduer.

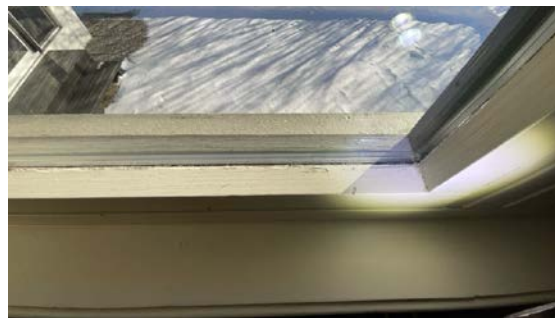
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Noen små forekomster av flass i karm mot glass på de eldre vinduer er symptom på kondensering. Alderen tilsier at punkteringer av isolerglass ikke kan utelukkes i nær fremtid (de eldste over 50år).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelister). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme. Fungerende med avvik, men det er påregnelig med noe vedlikehold og at enkelte glass må skiftes ut over tid.



! TG 1 Dører

Malt ytterdør m/glassfelt (isolerglass) i dørblad. Dør overbygget og beslag under ikke nødvendig



! TG 2 Dører - gammel entre

Malt/lakkert ytterdør m/glassfelt i dørblad. Ettermontert pakning på 3 sider (ikke hengselsiden).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Låsekasse er slitt og have henger (må lukkes m/låsesylinder).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny låsekasse må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En innglasset terrasse med flisbelagt gulv. Sperretak m/takplater av plast (lysgjennomsnitt). Skyvevinduer/dører i aluminiumsprofiler m/enkle glass (uisolerte). 3 stråleovner.

En helleplattning utenfor på 18m² m/motorisert markise samt gangsti foran glassveranda på 6m². Ifbm. trapper til dører er det plattninger i betong hvorav den ene er flislagt (2m² og 3m²).

I tillegg er hele innkjøringsplass steinbelagt m/belegningsstein foran huset, til dører og mot garasjeinnkjøring, gangdøren på side av garasje og til miljøhuset i ytterkant av tomten.

Vurdering av avvik:

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

Det er oppsprekk i flisfuge mot dør til helleplattning på innglasset veranda (noe "bom" i flis her) samt noe i langsgående fuge mot langvegg (nest ytterste, her uten "bom") mot langvegg. Sprekk i en flis påvist.

Ved sterk nedbør opplyses at det kommer inn litt vann ved hjørne av flisgulvet. Opplyst at den ene terrassevarmeren er defekt (tatt ut kontakt).

Sprekker i betong mot den opprinnelige døren (trapp).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan tyde på bevegelse i underlaget, flis uten "bom" (dårlig limdekning) kan forsøkes refuget, mens flis med bom bør limes på nytt før refuging av løsnet fugemasse.

Vann inn i hjørnet av terrasse må undersøkes nærmere når det oppstår for å avdekke årsak og tiltak/tetting.



Oppsprekk fuge



Oppsprekk betong mot dør

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp m/85cm rekkverk av lakkert metall til opprinnelig entredør. 3m² overbygget flislagt trinn/platting til hovedentre.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser (entre, garderobe og kjellerstue). Veggene har malte plater/tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater/strie samt trepanel i entre. En del rom m/downlights (2 soverom, trapperom, kjøkken og kjellerstue samt badene). «Falske dragere» i kjøkken. Profilert listverk.

Peisestue innenfor kjellerstuen er nylig innredet/oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig finnes noe bruksmerker, noe oppsprekk i parkett/gulv (mest stue og gang mot entre), litt tendens til riss/pløsing i himling trapperom/kjellerstue/bad og noe større riss veggplate trappeløp særlig ved vinduet. Litt småpløser i hjørner av tapet. Noe sverte på spiker og rundt loftsluke i himling mot loft. Boden med lav høyde er noe uferdig (uten lister/ubehandlet spon). Uferdig rundt dør til "grovkjeller" Men slitastegraden er ikke utover forventet tatt alderen i betraktning. Riss/pløser er sannsynlig som følge av litt bevegelse/krymp/tørk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende.

Tilstandsrapport



Eksempel oppsprekk parkett



Mindre riss



Uferdig rundt dør til "grovkjeller"

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og gulv mot grunn av betong. Trebjelkelag etasjeskiller på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Kontrollmålt del m/trebjelkelag i trapperom med 19mm høydeavvik fra gerikt ved glassdør til gerikt ved soveromsdør. Kontrollmålt soverom ved siden av stue med 19mm høydeavvik (lavest ved døren og høyest ved ytterhjørne).

Kjellerstue kontrollmålt innenfor tolleranser. Resterende gråkjeller er mere «grovstøpt» med høydeavvik. Registrert noe forekomster av knirk (stue og soverom opprinnelig del).

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel mursteinspipe, peis med innsats i stue og elementpeis m/kleberstein samt sotluke/feiluke i kjeller. Oljefyr tilkopleet pipe, men denne er ikke lenger ibruk (benyttet på el).

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Peisovn i kjeller har sprekk i en ildfast stein og topp/platen i kleberstein mot røykrøret. Ukjent avstandskrav mtp. dørkarm i tre på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Sprekk ildfast stein peisovn kjeller



Sprekk toppplate peisovn kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i tilbygget del samt en sponplatevegg i gammel del. Det er foretatt hulltagning i hjørne av bod tilbygg hvor fuktsperre er påvist går under terreng, flatt terreng, ventiler ligger lavt og taknedløp kommer ned.

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 sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Særlig i ytterhjørne av snekkerboden er det saltutslag (taknedløp ytterside) fra nokså høyt på veggen og ned mot gulv. Forhøyninger ved fuktsøk på overflate. I vaskerom og boden innenfor er det avskallinger/malingsflass som følge av saltutslag (påpeker bed intill husveggen utv. her- anbefales ikke).

Målt fuktig treverk (24%) ved hulltagning og del av svill nærmest lecamuren er påvist med råte/mykt treverk (sansynlig fuktigere sommertid).

Det er påvist plast i påforingsvegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggedetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kun en punktmåling og omfang er usikkert. Estimert er satt for nærmere undersøkelser og noe utbedringer av utv. terrengforhold/fuktsperre på kjellervegger med påforingskonstruksjon samt noe inv. utskiftning, men estimatet er svært usikkert før nærmere undersøkelser med flere åpninger av konstruksjon. Forholdet i "grovkjeller" vurderes ikke like kritisk da murkonstruksjoner av "ikke organisk" materiale tåler litt fuktvandring, men benk i tre mot vegg bør fjernes, god ventilasjon opprettholdes og forholdet observeres over tid.

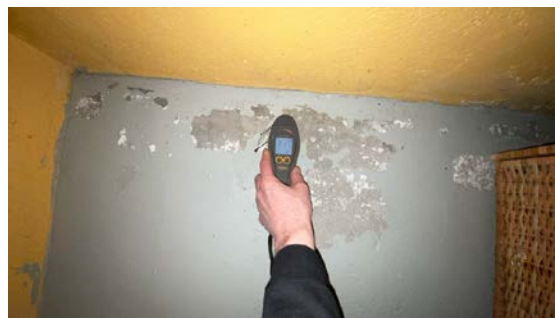
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hulltagning- 24 vekt% fukt og plastfolie i påforingskonstruksjon



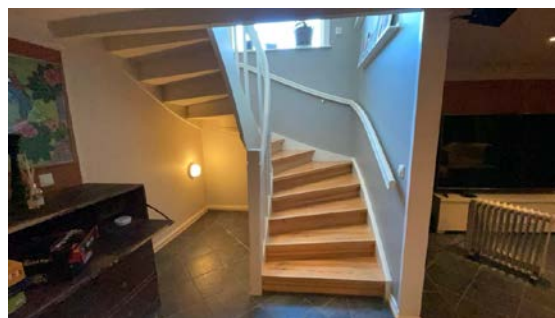
Fuktvandring/flass åpen mur



Fuktvandring/flass betonggulv

TG 1 Innvendige trapper

Vinkel lakkert tretrapp m/tette opptrinn og veggfestet håndløper. 90cm malt rekkverk av stående profilerte spiler (noe marginalt over 10cm mellom spiler).



TG 1 Innvendige dører

Heltre speildører. Malte i hovedplan samt slette malte dører i eldre delen. Glass i dør mot grovkjeller og entre/hovedentre (m/sidefelt). Skyvedører mot kjøkken og stue hvorav 2 har glass. Grovkjeller har malte trefyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører til garderobe

Behandlet heltre speildør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

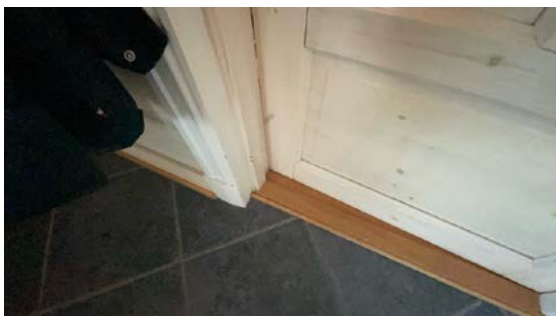
Dør til garderobe tar i nedre hjørne/tung å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad m/dekorfliser, innfliset badekar og plassbygget baderomsinnredning kledd m/fliser. Innflisete speil over innredning og badekar. Veggskap m/glassdører og lys. Malt himling m/integrerte downlights. Gulvstående toalett.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt m/downlights. (Riss i himling, men omtalet i overflater generelt).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 1cm fall fra sluk til terskel og omlag 1:100 fall (men stedvis noe under). I avlukket under badekar med inspeksjonsluke fra soverom (her er vinylbelegg) kan det synes vannansamlinger på belegget (ikke mulig å måle fall, men tydelig ett flatt gulv- ikke direkte en del av badetromsgulvet).

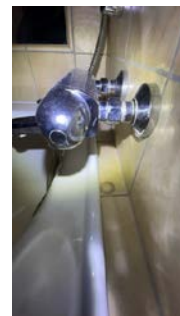
En flis ved badekarkant litt forvitret etter drypplekkasje på batteri.

Konsekvens/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. Våtrommet fungerer med dette avviket.



Gulv



Forvitret flis etter drypp



"Flatt fall" under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse, men det er påvist en form for slukmansjett under klemring i sluk og smøremembran på gipsplater bak i skapet og inspeksjonsluke under kar. Det er lagt vinylbelegg som tettesjikt m/oppbrett på gulvet under karet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Hjelpesluk under kar flommer opp ved rask tapping av badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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 bør gjøres tiltak for å unngå "flomming"/høy belastning av sluket under badekar. Det kan være behov av rens i rørsystemet til hjelpesluket, evt. kan det være mulig å etablere et lukket avløpsrør til badekaret (ikke til sluk), men dette må undersøkes nærmere.



Hovedsluk i bad



Sluk under kar "flommer" ved rask tapping av kar



Synlig membran på vegg i innredning

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmuret/innfliset emaljert badekar. Plassbygget flislågt innredning m/ nedfelt servant, underskap, innflisete speil og lys. Gulvstående toalett. Vegghengt glasskap m/lys. (noen defekte lyspærer).

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt kanalvifte til luftehatt.

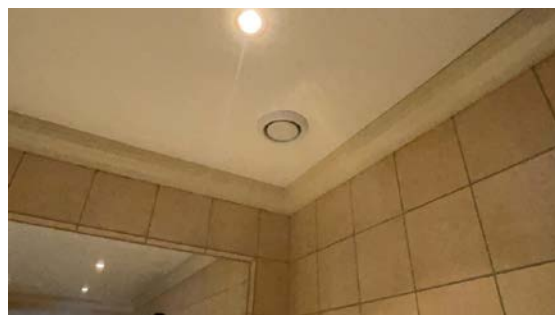
Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften virker ikke hele tiden (opplyst at den særlig ikke fungerer ved kaldt vær).

Konsekvens/tiltak

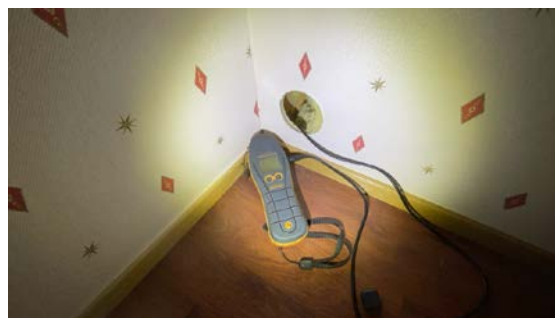
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekksystemet må utbedres.



1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekarets ende m/ blandebatteri uten å påvise unormale forhold.



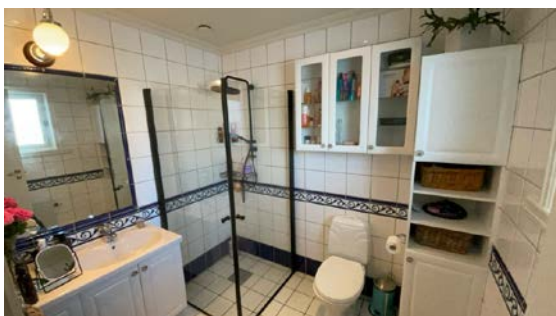
Hulltagning

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislågt bad m/ malt himling (ikke gulvvarme). Dusjhjørne m/ glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/ heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/ glassdører.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm fra terskel til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt. Det er glippe under silikonfuge mot gulv (mest mot yttervegg/døren, men også litt andre steder) som kan tyde på noe synk/krymp i gulvkonstruksjon. Silikonfuge i dusj har litt sverte.

Konsekvens/tiltak

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

Kompenserende tiltak for fallforhold kan være å benytte lukket kabinett m/internt fall (men lukker ikke avviket).



Mindre sverteprikker i silikonfuge



Litt oppsprekk i silikon mot gulv

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran/tettesjikt med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

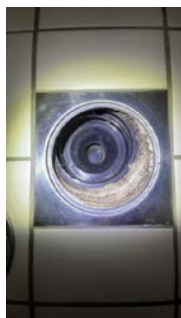
Membran kan ikke synes ved sluk, rørgjennomføringer eller terskler. Ingen dokumentasjon på utførelse. Det er mulig at det kan være en underliggende membran, men dette kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

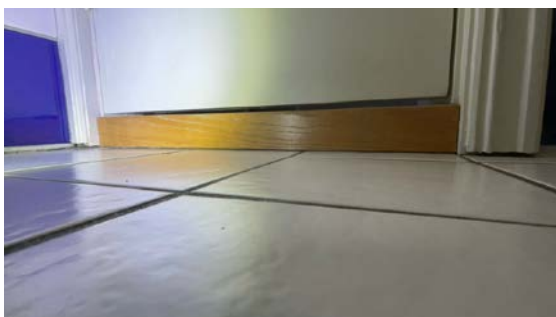
Tilstandsrapport



Sluk- membran kan ikke verifiseres



Membran kan ikke verifiseres



Membran kan ikke verifiseres

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne m/glassvegger. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og innfliset speil. I tillegg et høyskap og et veggskap m/glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Liten stjerne i emalje på servanten ved bunnventil. Marginal svelling i nedkant skapskrog mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Fungerer med avvik.



Sprekk/stjerne i servant ved bunnventil

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via takventil og spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusj. uten å påvise unormale forhold.



Hulltagning

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt gulv og dusjnisje, ellers behandlet trepanel på vegger. Takess himling m/downlights. Dusjnisjen har dusjgarnityr og glassvegg.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

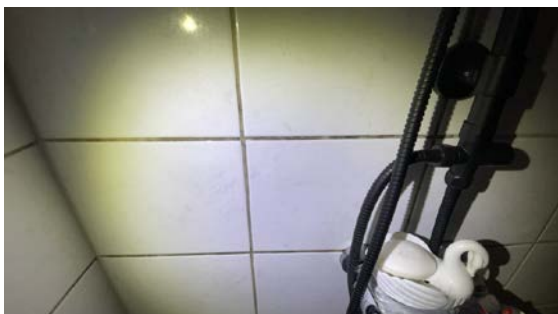
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone er 1m ut fra dusjnisje, hele gulvet og overgang gulv/vegg (trepanel er uegnet i disse sonene). Litt sverte/missfarge i fuger ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For TG1, men vært fungerende med forsiktig bruk.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

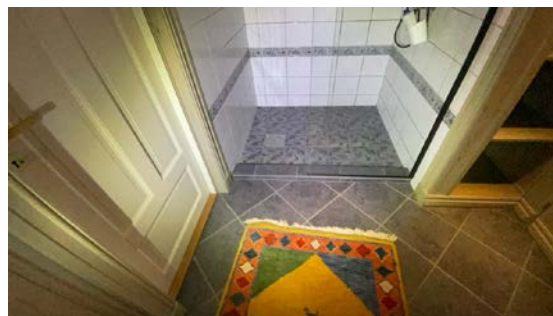
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er godt fall i dusjnisje (over 1:50) og 2,5cm høydeforskjell fra terskel til sluk, men resterende av rommet er flatt og evt. lekkasje/vannsøl utenfor nisje ledes ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Men vurderes vært fungerende som det er.



Kun avrenning/sluk i dusjnisje

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

En slukmansjett kan synes under klemring og membran kan skimtes hvor fliser er avsluttet mot gerrikt, men våtsone går også 1 meter utenfor selve dusjnisjen samt i overgang gulv/vegg hele rommet og neppe membran bak trepanelen. Ikke dokumentasjon for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

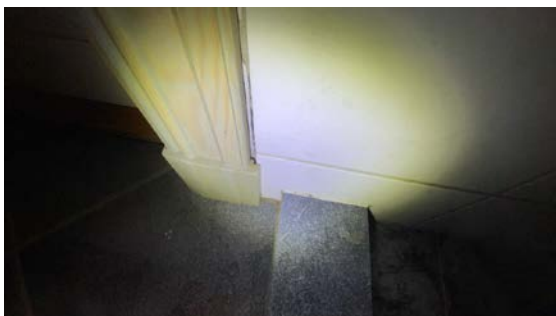
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Dusjen er nokså romslig og selv om ikke hele rommet er oppbygget som våtrom vurderes det fungerende med forsiktig bruk.



Sluk

Tilstandsrapport



Overgang til trepanel/dør like utenfor dusjnisse

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisse med dusjgarnityr og glassvegg (glassvegg og dusjhode/stang er nokså nytt, eldre blandebatteri).

KJELLER > BAD

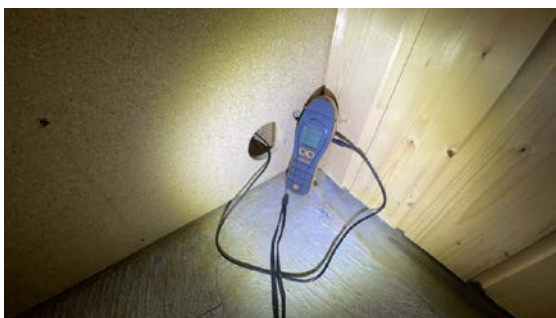
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte (bryter på bod innefor).

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Hulltagning

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Grovkjeller med overflater av malt betong og puss. Opprinnelig kjøkkeninnredning er montert opp her samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er neppe tettesjikt i malingen og denne har avskallet/forvitret bl.a. rundt sluk. Kun veggventil som ventilasjon. Forventet brukstid på støpjernsluk utgått. Innredningen har noe defekter/skjeve fronter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller. For TG1 må nytt tettesjikt og sluk legges (men vurderes ikke kritisk mtp. begrenset belastning av gulvet av "ikke organisk materiale" direkte mot grunn). Estimert er vurdert for nytt sluk og tettesjikt (f.eks. belegg) samt etablere forsert ventilasjon (vifte).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskekjeller



Sluk



Tilstandsrapport



Tidl. kjøkken som innredning

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har møbelsnekket heltre innredning med profilerte malte fronter. 4 skap m/vitrinedører (2 benkestående). Benkeplaten er av heltre eik m/nedfelt dobbel rustfri kum. Det er kjølehjørne (nytt aggregat for ca. 7 år siden), frittstående oppvaskmaskin, integrert micro og stekeovn. Flisfelt mellom over- og underskap. Benk langs vinduer m/eikfinert plate og metall bein tilbygget i senere år. Normal/naturlig tilstand for sin alder (ca. tilbyggsår, naturlig litt bruksslitasje i benkeplate).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

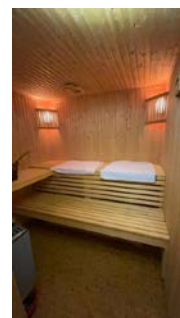
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Panelet badstue. Vinylbelegg på gulv. Ventil i himling og under ovn. Dør m/sotet glass. Rommet har en ukjent konstruksjon, men ikke påvist spesielle avvik.



KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt plastrør m/varerør til bad tilbygget del 2.etg. Gammel heltre kjøkkeninnredning i snekkerbod med 2-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

Lekkasje/drypp i rørkopling ved overgang plastrør i kjellergang. Drypplekkasje under ene kopling til badekarbatteri hovedplan. Ved tapping av vann fra kran i snekkerbod lekker det rundt kranene (stopper ved stenging av kran). Plastrør er med ufulstendige varerør i rom uten sluk som tilsier at dette ikke må sammenlignes med dagens lekkasjesikre rør-i-rør anlegg. Plastrørene i kjeller mangler klamring.

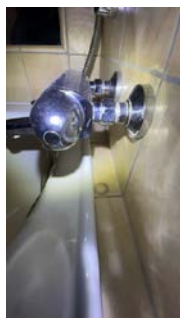
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Plastrør bør klamres bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypp kobling badekarbatteri (mindre drypp)



Irret utett kobling kjellergang (mindre drypp)



Uklamrede rør kjellergang



Lekkasje rundt gammel kran ved åpning snekkerbod

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 2 Varmesentral

Boligens varmeanlegg består av oljefyrt sentralfyrr med brenner fra 2010 (fyren ser ut å være fra 2000), men de siste årene er fyren ombygget til å kun gå på elektrisitet. Enkelte rom med panelovner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vel fungerende på el befaringsdagen, men skal fyren benyttes med idag må den kontrolleres og mulig tilpasses bioolje av fagperson. Døren til fyrrom er blikkeslått og fjærbelastet, men ikke som dagens brannkvalifiserte dører (vanlig trekarm etc), men dette har først betydning om olje skal benyttes. Ukjent om fyren er tilpasset bio-olje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Vannbåren varme

Radiatoranlegg i opprinnelig del av boligen. Fjernet radiator i ene soverom senere år pga. lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Uendret av oss
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført. Skadet bryter for lys på loft og åpen koblingsboks i kjeller.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

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 påvist en fuktsperre på bakside tilbygg, men ellers ikke synlig. Sannsynlig finnes den rundt tilbygg, men toppen er nedfylt under terreng (ventiler ligger også lavt). Opprinnelig del har ikke fuktsperre, men mulig noe original smurt gudrong.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se pkt. "rom under terreng".



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Støpt hvelv over kjeller opprinnelig del. Tilbygget del har lecamur m/trebelkelag.

Vurdering av avvik:

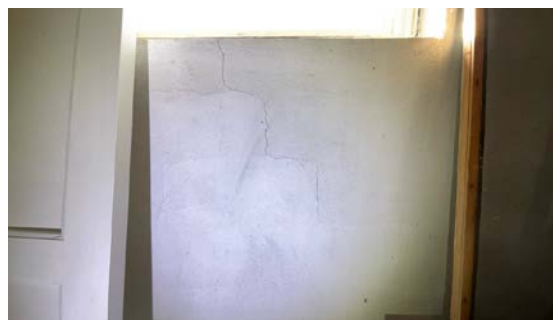
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er en sprekk i kjellergulv ved ene bod og ut i kjellergang samt mindre vertikal/skråriss under kjellervindu og under ene skapet i snekkerbod samt sprekk i gulv bod tilbygg m/lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



TG 2 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tidl. eier opplyst det har vært forekomst av fuktvandring i bodhjørne ved snøsmelting pga. dårlig fall/is. Ventiler ligger lavt/ned i bakken på gavl tilbygget del. Bed langs kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synligdet er f.eks. støpjernssluk i kjeller som kan tyde på soilrør). Offentlig avløp og vann fra kroksjøen vannverk.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Opplyst tom og ikke krav til å fjerne iflg. eier.

Tilstandsrapport

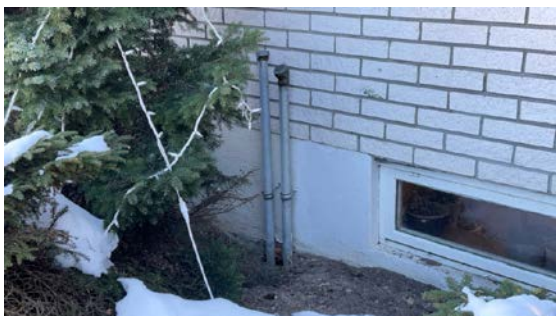
Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden tanken ikke er i bruk anbefales den sanert eller fjernet, men ikke pålegg om dette.



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 befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Deler av kjeller har kun i overkant av 2,1m takhøyde. Ikke vinduer dagslysflate/rømningsvei iht. dagens krav i primærdel/kjellerstue (kun 3 små kjellervinduer i den eldre delen).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

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

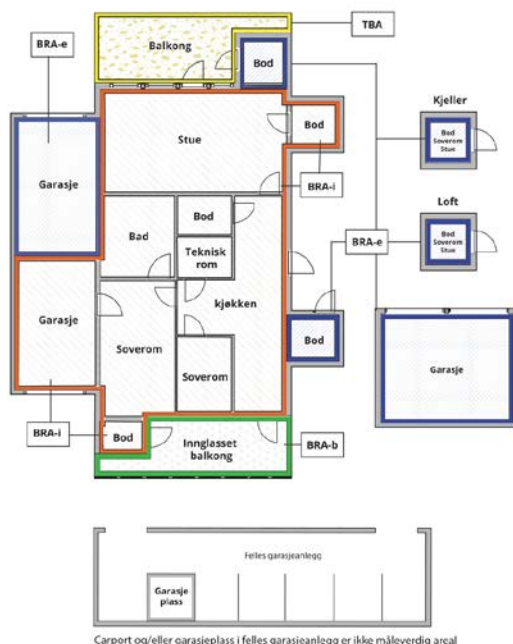
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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	177		23	200	29		200
Kjeller	164			164		10	174
SUM	341		23		29	10	374
SUM BRA	364						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, garderobe m/vaskekar, trapperom, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue/spisestue, gang, entré, bad 2, soverom 3, soverom 4		Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, bad, badstue, disponibelt rom (ikke måleverdig høyde), bod, kjellergang/lagerrom, fyrrom, snekkerbod/grovkjøkken, vaskekjeller, bod 2, peisstue		

Kommentar

Lav bod under entre er areal m/lav himlingshøyde.
21m² innglasset balkong pluss vegg mot bolig = 23m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjellerplan har noe annen innredning i opprinnelig del og har ikke WC-rom i tilbygget del.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Karine Olsen Kosior	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	599		0	1116.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalåsen 27

Hjemmelshaver

Kosior Anders Holseter, Kosior Karine Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliger ligger svært sentralt til på Skotterud. Det er gangavstand til de aller fleste fasiliteter som barnehage, skole, butikker, småforretninger, legesenter mm.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunale asfalterte Dalåsen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan 14a Skotterud sentrum øst. Område for bolig og forretning.

Om tomten

Snødekket tomt og beskrevet på bakgrunn av tidligere befaring av eiendommen:

Flat pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker, hekker og planter. Gårdsplassen er belagt med beleggningsstein, og har kum til overflatevann. Inngjerding med trestakitt, flettverksjerde og hekker. Tregrinder mot innkjøringen. Miljøhus i tomteskillet ved bakre hjørne av garasje mot veien. I tillegg er det ei dukkestue i laftede bord på lecastein og takteking av betongtakstein i hjørnet av hagen. Dukkestua er ca 3m², men har ikke måleverdig takhøyde.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1998

Kommentar**Standard**

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Alminnelig/godt

Beskrivelse

Alminnelig bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate m/leca kantforhøyning på mark. Utvendig kledning av tømmermannspanel samt noe mursteinsforblending i front. Taktekking av betongstein over sutak undertak. 2 Lakkerte leddporter i tre. Vinduer m/enkle glass og gangdør på side. Inv. betonggulv og kledning av trepanel. Stige og luke til loft for noe enkel lagring i takstoler (lav høyde- 4m2 med bordet gulv). Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått	23	Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Karine Olsen Kosior

Anders Holseter Kosior

Boligen

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

Dalåsen 27

2230 Skotterud

3416-53/599/0/0



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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjdører/dusjhode. Tettet og fuget med godkjent og egnet lim/fugemasse på riktig måte.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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**

Vi har byttet noen takstein under snøfanger grunnet sprekker byttet en lekt pga fukt under stein. ingen skader på undertak.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet noen takstein under snøfanger grunnet sprekker byttet en lekt pga fukt under stein. ingen skader på undertak.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet noen takstein under snøfanger grunnet sprekker byttet en lekt pga fukt under stein. ingen skader på undertak.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Tatt To mus i musefelle på loftet i vinter

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

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følge skader.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjell Trandem

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følge skader.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjell Trandem

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på en radiator. Ble demontert og fjernet. Ingen følge skader.

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: Montert ny ovn i kjeller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ 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?

♦ Ja

Bygget på huset

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ja

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Adresse

Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263601

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

153444536

Gårdsnummer

53

Bruksnummer

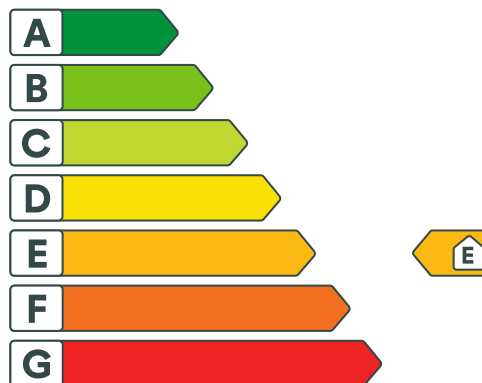
599

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1970

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

364,0 m²

Oppvarmet bruksareal

364,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

279,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

107 958 kWh



Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dalåsen 27, 2230 SKOTTERUD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dalåsen 27 - Nabolaget Skotterud - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skotterud sentrum	4 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.3 km	
Charlottenberg station	19 min
Linje F1	
18 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	10 min
207 elever, 14 klasser	
0.9 km	
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
172 elever, 8 klasser	
0.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	27 min
90 elever, 3 klasser	
26.5 km	
Sentrum videregående skole	28 min
600 elever, 39 klasser	
26.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Haugårds Veg 12	3 min
Eidskog Kommune - Boligvegen 19	3 min

«Her er det flott å bo, med gode naboer, flotte turområder og gode shoppingmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

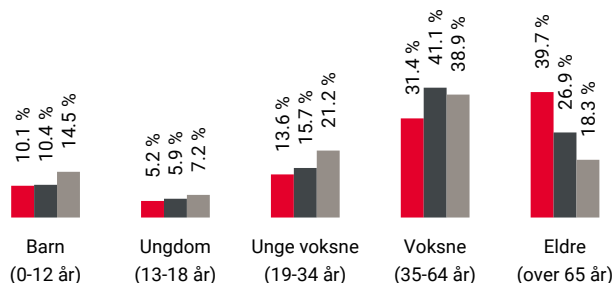
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skotterud	1 391	793
Eidskog kommune	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	3 min
26 barn	
0.3 km	
Skotterud barnehage (1-5 år)	6 min
66 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Kiwi Skotterud	5 min
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

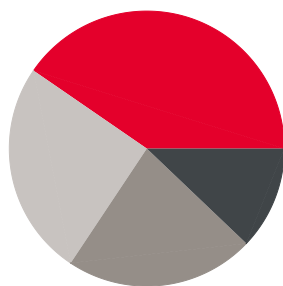
Sport

⚽ Skotterud, Eidskog 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

⚽ Skotterud skole Ballbinge 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚲 EidskogAktiv 4 min 🚗

Boligmasse



40% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
25% annet

«Stille,rolig og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kongssenteret

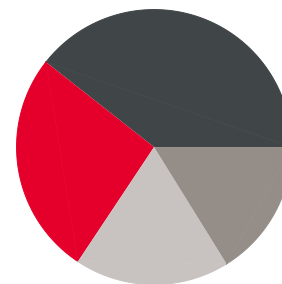
26 min 🚗



Vitusapotek Eidskog

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



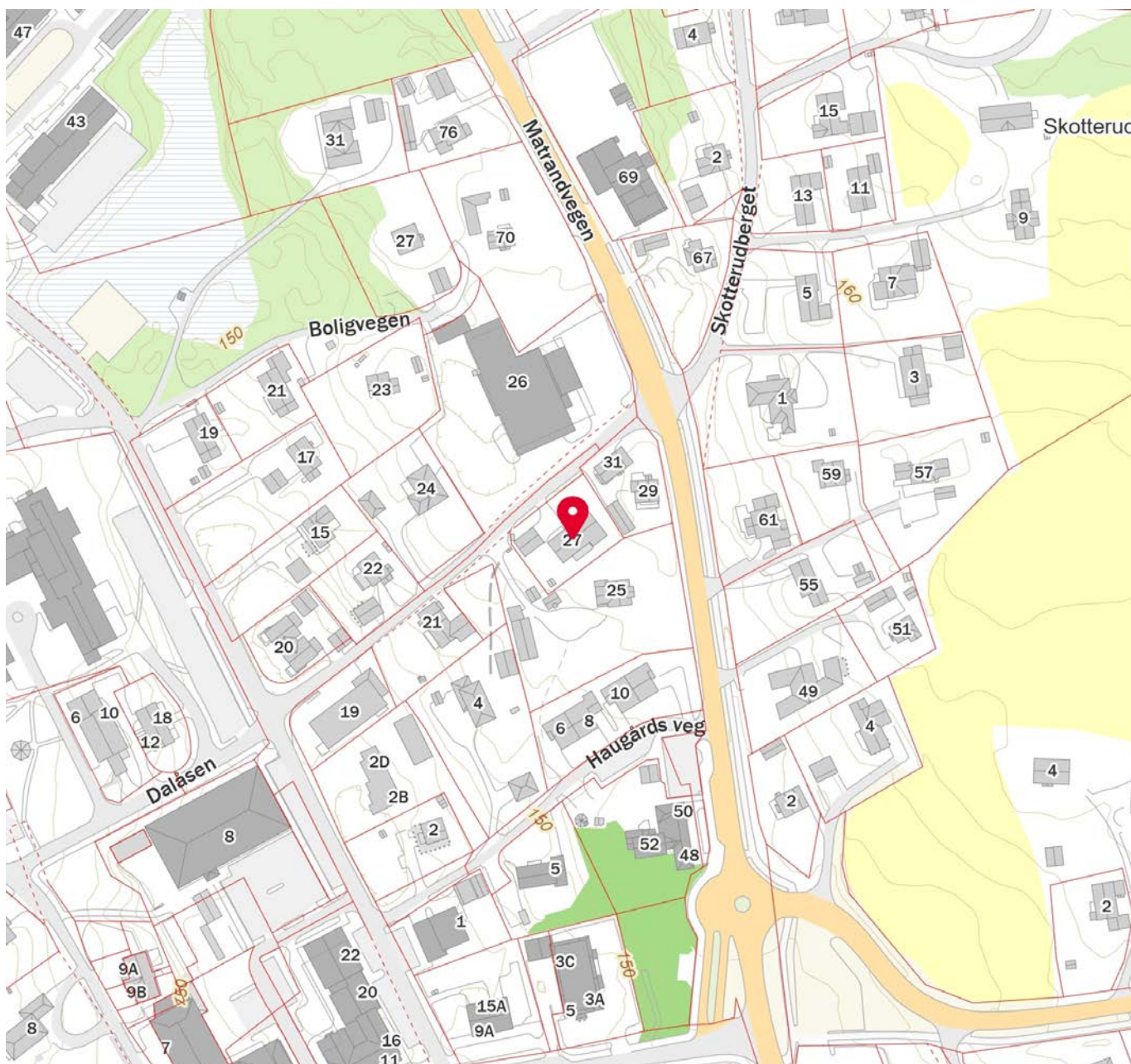
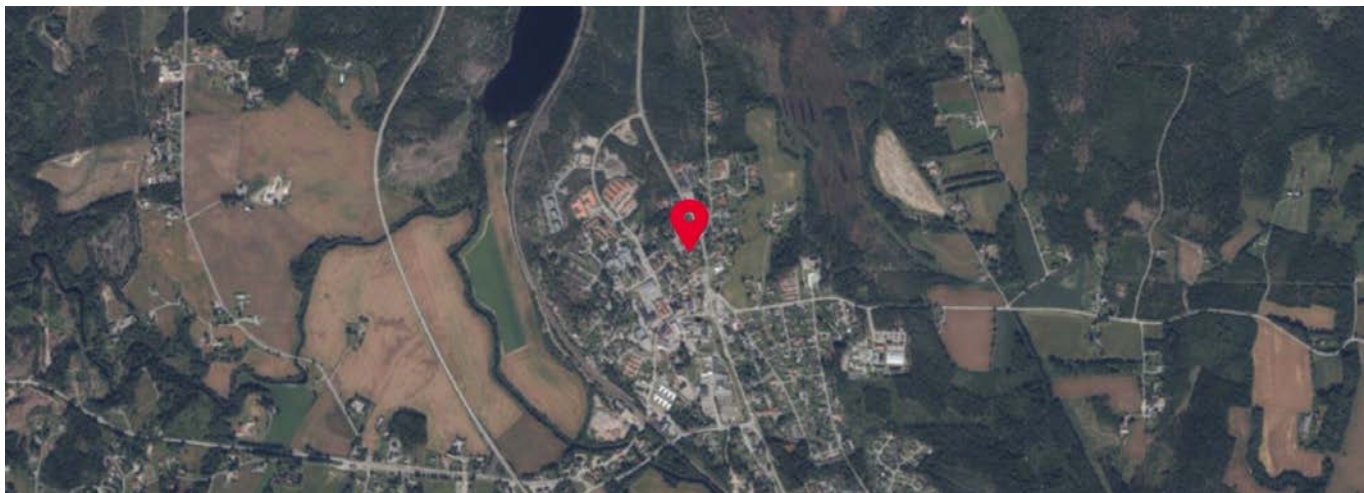
0%

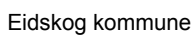
58%

Skotterud
Eidskog kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

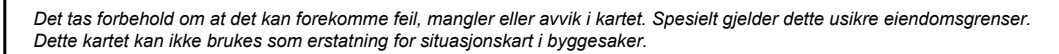




Eiendom: 53/599
Adresse: Dalåsen 27
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



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: Dalåsen 27
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@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 viderefremidlet 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