

Velkommen til

Fredheimbakken 26, 2280 Gjesåsen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fredheimbakken 26, 2280 Gjesåsen

Enebolig med stor eiertomt på Kjellmyra | Flere terrasser og verandaer | Garasje, 2 carporter og uthus

Velkommen til Fredheimbakken 26! En enebolig med stor, opparbeidet tomt og et betydelig potensial i rolige omgivelser på Kjellmyra.

Dette er en eiendom med en innholdsrik planløsning over tre plan, beliggende i et familievennlig nabolag med nærhet til skog og mark. Boligen har et betydelig potensial og behov for modernisering, noe som gir en ny eier frihet til å forme hjemmet etter egne ønsker.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

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

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 950 29 354
E-post: morten.suren@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000
Omkostninger	kr	31 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 231 090

BRA Total/BRA-i	209/187 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1956
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN

Registerbetegnelse
Gnr. 39, bnr. 282, ideell andel 1/1
i Åsnes kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Kjellmyra, et etablert og rolig boligområde i Åsnes kommune. Her bor man i landlige omgivelser, men med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Tyristubben barnehage og Kjellmyra fotballbane er begge en kort spasertur unna, og det er trygg vei til Sønsterud skole.

For den aktive er mulighetene mange. Rett i nærheten ligger Kjellmyra Idrettspark med lysløype for ski- og rulleskiturer, akebakke og grillhytte. Området byr på et rikt utvalg av merkede turstier, enten man vil gå en av de 12 toppturene i kommunen, ta en runde på Kjølaberget eller utforske Finnskogens dype skoger. For den fiskeinteresserte renner Glomma like ved.

Flisa sentrum ligger kun en kort kjøretur på omtrent fem minutter unna. Her finner du et godt utvalg av butikker, apotek, treningssentre og andre servicetilbud. For pendlere er det busstopp ved Karlottkrysset, bare et par hundre meter fra boligen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 187 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 209 m²
TBA: 33 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 65 m² Trapperom /gang, toalettrom, to boder, kjellergarasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré/gang, stue, kjøkken, bad, to soverom, to ganger

2. etasje
BRA-i: 29 m² Trapperom /gang, soverom/oppholdsrom, soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m² Overbygget inngangsparti, overbygget og åpen terrasse

2. etasje
7 m² Overbygget veranda

Uthus/Carport
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Carport, vedskjul, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
17 m² i kjelleren på eneboligen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Enebolig med 1½etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti mot nord. Overbygget og åpen terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Overbygget veranda ved 2.etasje med adkomst via soverom.
Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).
Kjelleretasje med fjell i dagen. Samlet areal med lav himlingshøyde (umålbart areal) utgjør ca.17

m² og er medtatt under areal ved lav
himlingshøyde (ALH). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,06 - 2,10 m. Kjellergarasje er medtatt som internt bruksareal. Ett
soverom/oppholdsrom i 2.etasje med adkomst fra trapperom/gang, uten vindu eller tilfredsstillende dagslysforhold.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Kott ved 2.etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Overbygget inngangsparti mot nord er målt til ca 3 m². Samlet areal for overbygget og åpen terrasse ved 1. etasje utgjør ca 23 m², hvorav overbygget del utgjør ca.13 m². Overbygget veranda ved 2. etasje har et gangbart areal på ca 7 m².

Uthus/carport:
Eksternt bruksareal for vedskjul og bod. Carport er målt 9 m2. Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Carport:
Biloppstillingsplass ved frittstående carport i en etasje. Arealer ved carport er målt til ca 38 m2. Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.06.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1956 med et tilbygg fra 1985. Bygningen er en trekonstruksjon i bindingsverk over 1½etasje og kjeller. Grunnmurene på den opprinnelige bygningsmassen fra 1956 er utført i sparesteinsbetong, mens grunnmuren på tilbygget er i støpt betong. Det er ukjent om det er såler under grunnmurene og hvordan fundamentene er frostsikret. Byggegrunnen består av jordmasser med høy sand-/siltsortering og innslag av blokk. Ytterveggene er utført i bindingsverk med utvendig stående kledning, og konstruksjonene er fra byggeårene 1956 og 1985. Det er ingen opplysninger om isolering, og fasadene har ikke etablert lufting bak kledningsbordene. Etasjeskillet mot kjelleren er et støpt dekke, og gulvet i kjelleren er av støpt betong. Etasjeskillet mot krypkjelleren ved tilbygget og i 2. etasje er et trebjelkelag. Det er en krypkjeller under tilbygget fra 1985, men den har ingen inspeksjonsmulighet eller synlige ventiler i grunnmuren. Kjelleren har vegger i hovedsak av pusset murverk og himling av malt betongdekke.

Tak:

Taket har en saltakskonstruksjon tekket med metallplater, fra 1956 på den opprinnelige delen og 1985 på tilbygget. Den opprinnelige delen har en takkonstruksjon med kaldtloft, mens tilbygget har en sperretaksløsning. Undertaket på den opprinnelige takflaten er utført med bordtak. Taket har renner og nedløp i metall fra de respektive byggeårene, som leder vannet ut til terrenget. Det er montert stigetrinn til pipen.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, som også inneholder en luftekanal. Pipeløpet er helbeslått over tak og har montert regnskjerming. Pipevangene og brannmurene i kjeller, 1. og 2. etasje er pusset/malt, og i stuen er de bekledd med Mexi-stein. Det er sotluke i kjelleren. En vedovn er tilknyttet i stuen i 1. etasje. En dagtank og parafinløfter er montert i kjellernedgangen.

Vinduer:
Boligen har vinduer med isolerglass av blandet alder, med glass produsert i 1985, 1986 og 1989. I kjelleren er det varevinduer fra byggeåret. Vinduene har luftespalter i overkarmen og malte vannbrett.

Dører:
Ytterdøren er en lakkert heltredør med glassfelt av ukjent alder. Det er terrassedører med glassfelt i 1. og 2. etasje, produsert i 1990 og 2008. Innvendig er det innerdører med finerte dørblad, samt tredører med sponspeil i tilbygget. Dørene fremstår å være fra de respektive byggeårene.

Trapper/adkomst:
Innvendig er det en bratt tretrapp med lukkede opptrinn og malte overflater mellom 1. og 2. etasje. Mellom kjeller og 1. etasje er det en innvendig betongtrapp med lukkede opptrinn og vinylbelegg på trinnene. Utvendig er det en overbygget betongtrapp fra byggeåret foran inngangspartiet. Det er også en tretrapp til terrenget fra 1. etasje.

Balkong/terrasse:
Det er en åpen terrasse mot sydvest i 1. etasje, som er tilknyttet en overbygget terrasse mot sydøst i 1. og 2. etasje. Terrassene er av blandet alder, fra 1956, ca. 1976 og ukjent alder. Den overbygde terrassen i 1. etasje er etablert over et støpt betongdekke over kjellergarasjen. Den åpne terrassen er understøttet av kreosotimpregnerte tresøyler. Gulvet er hovedsakelig av terrassebord i 1. og 2. etasje, med et ubehandlet betonggulv under overbygget i 1. etasje. Overbygget er en forlengelse av hustaket. Samlet areal for terrassen i 1. etasje er ca. 23 m², hvorav den overbygde delen er ca. 13 m². Den overbygde verandaen i 2. etasje har et gangbart areal på ca. 7 m².

VVS-installasjoner:
Vanninntaket er av PE-materiale, med stoppekran og vannmåler montert i en kjellerbod. De vannførende rørinstallasjonene er hovedsakelig av kobberrør (Cu-rør) med åpne koblinger, og anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Avløpsrørene er synlig utført i PVC og soil, mens bunnledningene er av soil eller sementrør fra byggeåret. Det er en Durgo avløpsventil på badet og en stakeluke i kjelleren. Varmtvannsberederen på 194 liter er av eldre, ukjent alder og er plassert i en kjellerbod. Den er tilkoblet med Cu-rør.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad, og for øvrig naturlig ventilasjon. Den naturlige ventilasjonen består av enkelte veggventiler og spalteventiler i vinduene. Kjøkkenet har en ventilator over komfyren med avkast via luftepipen. Badet har mekanisk avtrekk på yttervegg.

Tekniske detaljer:
Boligen oppvarmes med en luft-til-luft-varmepumpe fra 2014, montert i stuen i 1. etasje. I tillegg er det elektrisk gulvvarme på badet og en stråleovn på veggen i toalettrommet i kjelleren. Det er også en vedovn i stuen.

Kjellergarasje:
Kjellergarasje med gulv i betong, vegger i pusset/malt murverk og himling i malt betongdekke. Garasjen har en manuell vippeport og en enkel tredør til kjelleren.

Uthus/Carport:
Bygning fra 1980 som inneholder carport og to boder. Den er punktfundamentert på Leca, har tregulv og jordgulv. Ytterveggene er i bindingsverk med utvendig stående kledning. Bygningen har to tredører og to vinduer. Saltaket er tekket med shingel. Det er takrenner og nedløp mot øst.

Carport:
Frittstående carport fra 1990. Bærende konstruksjoner er kreosotimpregnerte tresøyler nedgravd i terrenget. Gulvet er av grus. Ytterveggene består av kreosotimpregnerte tresøyler med horisontal lekting som spikerslag for utvendig stående kledning. Carporten har to vinduer. Saltaket er tekket med metallplater og har renner/nedløp.

Elektrisk anlegg:
Inntak via luftspenn. Inntakssikring plassert på rafteloft. Sikringsskap plassert i trapperom/gang 2.etasje. Sikringskap med porselensikringer, 1 jordfeilautomat med ukjent tilknytning og digital måler. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 50A på hovedsikring. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Se også kommentarer under HMS- forhold vedr avvik.

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
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1956 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret, men det foreligger ingen informasjon om tidspunkt for oppgraderinger.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ukjent Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.
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?
- Ukjent Ingen opplysninger.
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei
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
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Kursfortegnelsen bør skiftes ut. Kombinasjon av jordede/ujordede kontakter i samme rom er ikke tillatt. Samsvarserklæringer må fremlegges. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Renner og nedløp med deformasjoner, frostspreng og slitasje. Nedløp mot nordøst uten påmontert utkast. Regnskjerm tilknyttet pipebeslag er blåst av. Dels montert snøfangere ved begge takflater ved opprinnelige bygningsmasse, utførelse kan medføre skjevbelastninger. Det legges til grunn at opprinnelig takflate fra 1956 ikke var underlagt krav om snøfangere etter datidens regelverk. Ved tilbygg oppført i 1985 forelå det krav om snøfangere både med henblikk til takvinkel og til tekkemateriale med glatt overflate. Beslag, renner og nedløp anses å ha betydelig overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut eller utbedres, da de har betydelig overskredet forventet levetid og har synlige skader som deformasjoner, frostspreng og slitasje. Manglende utkast på nedløp mot nordøst må påmonteres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Regnskjerm til pipebeslag må monteres på nytt for å hindre vanninntrenging. Snøfangere bør monteres på samtlige takflater for å ivareta kravene som forelå ved byggemeldingstidspunktet for tilbygget. Selv om opprinnelig takflate ikke var underlagt krav om snøfangere etter datidens regelverk, anbefales dette også etablert her. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom. Jevnlig kontroll av renner/ nedløp anbefales, ut fra alder og tilstand er det påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnadsestimat for renner/nedløp, beslag og snøfangere i sin helhet.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker. Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss. Gulv under vedovn er utført med laminat og vurderes ikke å tilfredsstille krav til ubrennbart materiale under ildsted. Noe sprekkdannelser ved ildsteiner i brennkammer. Avvik vedr regnskjerm er kommentert under punktet for nedløp og beslag. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Pipevange i kjøkken ved 1.etasje er tildekket med kjøkkeninnredninger. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Ildfast stein bør skiftes ut/repareres. Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt

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

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, slitasje, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekkinger. Det er registrert betydelig oppsprekking og avskallinger i betongdekke/kantdrager ved terrasse. Betongen fremstår værslitt med tegn til nedbrytning og frostsprengning. Det er videre registrert riss og oppsprekking rundt søyleopplag for tresøyler. Videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke utføres. I tillegg er det registrert horisontal sprekkdannelse i overgang mellom grunnmur og betongdekke, samt vertikale/diagonale gjennomgående sprekker. Avviket vurderes å kunne være i sammenheng med tidligere registrert nedbrytning, avskallinger og frostsprengning i betongdekke/kantdrager. Punktbelastning fra tresøyler og takkonstruksjon kan også ha medvirket til sprekkdannelsene. Videre utvikling av avviket kan ikke utelukkes. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges. Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Det bør gjennomføres grundig utbedring av påviste sprekker, riss og avskallinger i grunnmur, kjellergulv og betongdekke/kantdrager, herunder rundt søyleopplag. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle setningsskader samt vurdere behov for forsterkning eller ytterligere tiltak i konstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for videre nedbrytning, frostsprengning, redusert bæreevne og følgeskader på byggets konstruksjoner. Det anses påkrevet med kontroll og nærmere utredning av skadebildet av fagkyndig. Kostnadsestimat omfatter kun reparasjon av sprekker/riss samt kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader må påregnes etter nærmere undersøkelser. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

- Oljetank | Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Manglende dokumentasjon vedr sanering oljetank. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Det er opplyst av arving at det foreligger usikkerhet knyttet til hvorvidt oljetank er gravd opp og fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger fjerning eller sanering av tanken. Det er videre registrert installasjoner i form av parafinløfter, dagtank og tilhørende røropplegg i kobber (Cu-rør) i kjellernedgang. Eksisterende installasjoner anbefales fjernet. Innhent dokumentasjon, om mulig. Oljetank må påregnes sanert. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert eller fjernet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tanken fortsatt befinner seg på eiendommen, og eventuelt foreta nødvendig sanering. Eksisterende installasjoner som parafinløfter, dagtank og tilhørende røropplegg bør fjernes for å redusere risiko for forurensning og for å oppfylle gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt sanering medfører risiko for forurensning, samt mulig pålegg fra myndighetene om fjerning og sanering, noe som kan medføre betydelige kostnader. Kostnader knyttet til sanering/fjerning av oljetank må påregnes, med mindre det fremlegges dokumentasjon eller andre opplysninger som bekrefter at oljetanken allerede er sanert eller fjernet. Kostnadsestimat for sanering/fjerning av oljetank.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist sprekk i servant. Sprekk/utetthet i servant er påvist. Funksjonstest av kran og servant er foretatt, og det ble observert lekkasjevann i servantinnredningen. For øvrig er det innredninger med bruksslitasje. Servanten må skiftes. Servant må skiftes for å hindre ytterligere vannlekkasje og skade på servantinnredningen og omkringliggende konstruksjoner. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Taktekking med slitasje, rustdannelser og stedvise bulker. Tilbygget vurderes å ha en takvinkel slakere enn 15 grader. Ved takvinkler under 15 grader forutsettes det bruk av membranløsning som tekking. Dette vurderes å være gjeldende for tilbygget. Forventet brukstid er betydelig oppbrukt på taktekkingen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. Forventet bruks/levetid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det bør gjennomføres fullstendig kontroll og vurdering av tekkingen av fagperson, inkludert inspeksjon av undertak og vurdering av behov for membranløsning på tilbygget. Vindskier og isbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse. Taktekking og undertak bør påregnes skiftet innen kort tid, da forventet brukstid er betydelig overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord. Overflatebehandling med avflassinger og oppsprekkinger. Kledningsbord med noe endeoppsprekkinger samt preg av elde/slitasje. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Lokale råteskader kan forventes selv om dette ikke ble påvist ved stikktakinger. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflatebehandling bør utbedres for å beskytte treverket mot vær og vind, og bordkledning med endeoppsprekkinger bør utbedres eller skiftes lokalt for å hindre vanninntrenging. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Yttertaket har nedbøying. Begrenset besiktigelse av rafteloft. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og uten dampsperre. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Lagrede søppelsekker med innbo/løsøre på rafteloft. Museekskrementer observert ved loftsluke. Enkelte vepsebol. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Sagflisisolering uten dampsperre gir økt risiko for varmluftslekkasjer og kondensering, noe som kan føre til råteskader og redusert isolasjonsevne. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampsperre anses kostnadskrevende og kan evt avventes. Lagrede søppelsekker, museekskrementer og vepsebol bør fjernes, og tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre aktivitet og skade på konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse ved skråhimlinger, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og risiko for skjulte feil eller mangler. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Kostnadsestimat kun for kontroll av

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

- Takkonstruksjon/Loft tilbygg | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Kaldtloft uten tilkomst. Spalter ved underkledninger ved raft mangler insektsnetting. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende utførelsen av takkonstruksjonen. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Tiltak: Tilkomst til kaldtloft bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Spalter ved underkledninger/raft bør sikres med insektsnetting for å hindre inntrenging av insekter og smådyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens kvalitet og kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler. Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan påløpe dersom det avdekkes behov for utbedringer etter nærmere undersøkelser.

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe av sin tettefunksjon. Flere vinduer har fuktmerker og slitasje etter kondens. Vinduer har behov for justering. Vridere har slark. Plastbaserte åpningsmekanismer/vindusbremser i tilbygget er skadet, med sprukne og løse komponenter. Vinduene lot seg ikke åpne ved befaringen som følge av ovennevnte avvik, noe som medfører redusert funksjon ved åpning og luftestilling. Varevinduer fra byggeåret har preg av slitasje og elde. Ett koblet vindu i tilbygget fremstår å være punktert. Øvrige punkteringer er ikke påvist ved befaringen, men kan forekomme som følge av vinduenes alder. Forventet brukstid/levetid er hovedsakelig oppbrukt på vinduene. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5–10 år. Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer og tilhørende beslag, tetningslister og åpningsmekanismer for å gjenopprette funksjon og forhindre ytterligere slitasje og fuktskader. Manglende utbedring kan føre til redusert energieffektivitet, økt risiko for råte og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt dårligere inneklima og funksjonstap ved lufting og åpning. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Vinduene vurderes i hovedsak å ha overskredet forventet levetid, og utskiftinger må påregnes. Kostnader for utskiftninger er ikke vurdert, men kan påregnes.

- Dører | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er avvik: Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Dører har fuktmerker og slitasje etter kondens. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Tiltak: Dører må justeres. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av tettelister og justering av dører for å sikre god funksjon og tetthet. Åpningsmekanisme bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt. Fuktmerker og slitasje etter kondens bør følges opp, da dette kan føre til råte og redusert levetid på dører og omkringliggende konstruksjoner. På grunn av dørens alder og oppbrukt brukstid må det påregnes økt risiko for punktering av isolerglass og behov for utskifting på sikt. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Den åpne terrassen kan forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter, men uten synlige tegn på skader. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger. Terrassegulv med lokale skader. Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Rekkverk med slark og slitasje. Betongdekket er utført uten tettesjikt, noe som medfører risiko for vanninntrengning i kjellergarasjen ved blant annet slagregn og annen fuktbelastning. Det er registrert betydelig oppsprekking og avskallinger i betongdekke/ kantdrager ved terrasse. Betongen fremstår værslitt med tegn til nedbrytning og frostsprengning. Det er videre registrert riss og oppsprekking rundt søyleopplag for tresøyler. Videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke utføres. Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av påviste avvik og behov for utbedringstiltak. Avviket er også kommentert under punktet for grunnmur og fundamenter. Råteskadet tresvill mellom åpen terrasse og overbygget del. Avviket vurderes å være av lokal karakter. Tiltak: Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Den åpne terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, justeringer kan påregnes. Overflater med betydelig vedlikeholdsbehov, ny overflatebehandling må påregnes. Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm. Rekkverk bør vedlikeholdes og festes tilstrekkelig. Betongdekket bør nærmere undersøkes og utbedres for å begrense videre nedbrytning. Løs og skadet betong bør repareres, og riss/oppsprekking rundt søyleopplag bør utbedres ved behov. Det anbefales etablering av egnet tettesjikt eller annen fuktsikring for å redusere risiko for vanninntrengning til kjellergarasjen og videre frostsprengning/nedbrytning av konstruksjonen. Råteskadet tresvill bør skiftes eller fjernes. Ytterligere kommentarer knyttet til avvik ved betongdekke er kommentert under punktet for grunnmur og fundamenter.

- Utvendige trapper | Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er avvik: Betongtrappen har slitasje og avskallinger. Betonghellene under det overbygde arealet har skjevheter og tegn til slitasje. Andre tiltak: Tiltak: Betongtrappen bør utbedres ved å reparere sprekker og avskallinger for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Betonghellene bør rettes opp og eventuelt skiftes ut for å sikre jevnt underlag og hindre snublefare. Se også kommentarer under HMS- forhold vedr avvik.

- Overflater | Det er avvik: Registrert svelleskader ved laminatgulv, fremstår grunnet stort vannforbruk ved renhold. Gulvoverflater med vinylbelegg med åpne beleggsskjøter, dels løsnet belegg og bruksslitasje. Overflater ved gulv og vegger som helhet med bruksslitasje, stedvis noe over normalt nivå. Tapeter og strie har avrivninger og slitasje. Tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulv med svelleskader, samt utbedre eller erstatte vinylbelegg med åpne skjøter og løse partier for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Overflater med betydelig bruksslitasje, avrivninger og skader på tapet og strie bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå, samt for å unngå forringelse av innemiljøet. Omfang av utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må vurderes av den enkelte interessent.

- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavviksmålinger er utført i stue, kjøkken, soverom og gang/entre i 1.etasje, samt i ett soverom i 2.etasje. Det er registrert avvik over normale toleranser, med målt høydeforskjell opp mot 25 mm i stue, 20 mm i soverom og 20 mm i entre/gang. I tillegg er det registrert avvik på 20 mm over hele rommets målelengde i ett

soverom i 2. etasje. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv ved betongdekker og trebjelkelag. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, da høydeforskjellene i hovedsak skyldes byggets alder og normale setninger. Eventuelle utbedringer kan vurderes ved fremtidig rehabilitering for å unngå videre skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

- Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ubehandlede tresonittplater er montert direkte mot murvegg uten puss - eller malebehandling. Lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong -/muroverflater utsatt for fuktopptrekk og fuktskader. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å demontere tresonittplatene for kontroll av bakenforliggende murkonstruksjon og vurdere mer fuktrobuste løsninger ved eventuell fremtidig oppgradering av rommet. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning i murvegger og gulv, for eksempel ved drenering eller tetting utvendig. Lettvegger, tredører, vinduer og trereoler bør ikke plasseres direkte mot fuktutsatte betong- og murflater for å unngå ytterligere fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsdeler over tid. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

- Kjellergarasje | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Avvik knyttet til avskallinger, riss og setninger på murkonstruksjoner er nærmere beskrevet under punktet for grunnmurer og fundamenter. Det vurderes at brannskillet mellom boligdelen og garasjen ikke er ivaretatt, særlig da dør mellom garasje og kjeller ikke er utført med brannklassifisering. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellergarasjen jevnlig, samt vurdere tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i murvegger og gulv dersom forholdene forverres. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen, samt utvikling av mugg og sopp over tid. Se for øvrig punktet for grunnmurer og fundamenter samt fuktsikring og drenering. Brannskillet mellom bolig og garasje må utbedres, se kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

- Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Kryperom generelt med mangelfull ventilering. Ingen synlige ventiler i grunnmurer. Tiltak: Bedre ventilering må etableres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk

tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst til krypkjeller samt ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagkyndig er medtatt.

- Innvendige trapper | Det er avvik: Det er betydelig knirk i trapp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Bratt tretrapp uten mellom 1. og 2.etasje. Noe slitasje på trinn og overflater. Tiltak: Andre tiltak: Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk og utbedre slitasje på trinn og overflater. Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, redusert brukskomfort og potensiell risiko for ytterligere skade på trappen over tid. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

- Kjellertrapp | Det er avvik: Stor slitasje på vinylbelegg/trinn og overflater. Tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut vinylbelegg og overflater på trinnene for å redusere risiko for ytterligere slitasje og mulig sklifare. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører med preg av elde/slitasje. Forventet bruks/levetid er oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Andre tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik for dør ved kjellergarasje.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har synlig slitasje samt skjeve eller ujusterte fronter. Løsningene fremstår som umoderne. Kjøkken uten komfyrvakt og lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Andre tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å oppnå bedre funksjonalitet og sikkerhet. Manglende komfyrvakt og lekkasjevakt medfører økt risiko for brann og vannskader, selv om dette ikke var et krav ved byggetidspunktet. Videre bruk av eldre innredning kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er avvik: Kjøkken med eldre ventilator som vurderes å ha passert forventet bruks/levetid. En kjøkkenventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk. Tiltak: Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da denne har passert forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for redusert funksjon, dårligere luftkvalitet og eventuelle driftsproblemer. Ventilator med avkast til friluft utenom luftepipen anbefales.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er avvik: Baderomsplatene er montert uten metallist eller fuget løsning i nedkant av platene, noe som gjør dem utsatt for fuktopptrekk. Våtromsplater med slitasje, bulinger og tegn til utette plateskjøter. Vindu i våtsone er utsatt for fuktbelastning og fremstår med forhøyet slitasje som følge av kondens- og fuktpåvirkning over tid. Våtsone defineres til hele gulvet, vegger innenfor dusjnisje/badekar +1 meter på hver side, og vegger bak servant + 0,5 meter på hver side og over/under servant. Dersom våtromsplatene

ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/ utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Baderomsplatene må utbedres med korrekt avslutning i nedkant, for eksempel med metallist eller fagmessig fuget løsning, for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Utette plateskjøter og skader på platene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og forhindre videre forringelse. Vindu i våtsone tilfredsstiller ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

- 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvfliser med ujevnheter, samt flisfuger med noe misfarginger. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 0 mm og tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel). Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/redusert 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. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, minimum 25 mm, for å oppfylle kravene i teknisk forskrift og hindre at vann ved eventuell lekkasje renner ut til tilstøtende rom. Ujevnheter i gulvfliser og misfargede fuger bør utbedres for å sikre god funksjon og estetikk, samt redusere risiko for fuktskader og videre forringelse av overflater. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres. Tiltak med høyere dørterskel kan vurderes.

- 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. Manglende dokumentasjon for sluk, tettesjikt og utførelse. Vindu i våtsone er utsatt for fuktbelastning og fremstår med forhøyet slitasje som følge av kondens- og fuktpåvirkning over tid. Plastsluk fremstår å være fra ca 1985. Normal forventet levetid på plastsluk er ca 50 år. Veggoverflater fremstår å ha overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, tettesjikt og membran for å redusere usikkerhet rundt fuktsikringens kvalitet og levetid. Vindu i våtsone bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og mugg. Veggoverflater og sluk bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da de har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Våtrommets eldste overflater synes å ha fungert i 41 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Det kan ikke utelukkes at utskiftning av baderomsplater, eller renovering av baderommet som helhet, vil være nødvendig. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft via åpen dør. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg-

og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Rommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon og har kun tilluft via åpen dør. Installasjoner av ukjent eldre alder og enkelte av disse fremstår å være frakoblet og ikke i bruk. Murflater fremstår med slitasje og øvrige avvik, og er nærmere kommentert under punktet for rom under terreng samt grunnmur og fundamenter. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør. Konsekvensen av manglende ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og mulige følgeskader på bygningsdeler og inneklima. Eldre og frakoblede installasjoner bør vurderes nærmere for eventuell utskifting eller fjerning, for å sikre funksjon og unngå lekkasjer eller andre skader. Toalettrommet anses å måtte rehabiliteres grunnet elde, slitasje og skader samt for å tilfredsstille dagens krav til toalettrom.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Stoppekran bør merkes for å sikre rask avstengning ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å montere lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader. Irring på enkelte kobberrør bør følges opp, da dette kan føre til lekkasjer over tid. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begrenset

ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer. Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Flere veggventiler bør monteres.

- Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ingen opplysninger om evt service. Normalt serviceintervall varmepumper hvert 2.år. Normal levetid luft/luft varmepumper 12-15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Tiden for utskiftning nærmer seg basert på varmepumpens alder og forventet levetid. Service og kontroll av varmepumpen bør utføres av fagkyndig for å sikre fortsatt drift og unngå risiko for funksjonssvikt eller redusert effekt.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er plassert på Leca-blokker i et rom uten sluk. Berederen er tilkoblet veggstikkontakt. Berederen er av eldre modell, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle feil eller mangler. Det anbefales generelt utskifting av beredere som er over 20 år gamle for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Det anbefales å få vurdert funksjon og tilstand av berederen av fagkyndig, samt å vurdere utskifting grunnet alder for å unngå plutselige driftsstans eller lekkasjer. Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling med fast montering og sikkerhetsbryter for å redusere risiko for elektriske feil. Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagkyndig.

- 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 ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør etableres tilfredsstillende dreneringssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen i kjeller. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsmaterialer og dårligere innemiljø. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tilnærmet flatt terreng ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Det bør foretas terrengjusteringer. Behov for noe terrengjusteringer. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

- 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. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget som helhet er 70 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Installasjoner er plassert mot yttervegg samt tidligere yttervegg før oppføring av tilbygget. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket ved terrasser og utvendig trapp/inngangsparti er noe for lavt i forhold til kravene for byggeåret (minimum 0,9 m). Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Innvendig trapp til 2.etasje mangler håndløper på vegg. Kjellertrapp uten håndløper og med rekkverk uten spiler. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk monteres. Det vurderes at brannskillet mellom boligdelen og garasjen ikke er ivaretatt, særlig da dør mellom garasje og kjeller ikke er utført med brannklassifisering. Det bør gjennomføres radonmålinger. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket bør forhøyes til gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør gjennomføres kontroll av dagslys- og volumforhold i oppholdsrom for å sikre at kravene til bokvalitet og helse ivaretas. Det anbefales å gjennomføre en elsjekk av autorisert installatør og fremskaffe samsvarserklæring, for å redusere risikoen for elektriske feil og brannfare. Se under elektrisk anlegg for øvrige utbedringer. Radonmåling bør utføres for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering. Det bør monteres håndløper på vegg i innvendig trapp til 2.etasje for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Av sikkerhetsmessige hensyn bør håndløper monteres på vegg samt at rekkverket bør utbedres med spiler ved kjellertrappa. Brannskillet mellom bolig og garasje må utbedres, dør må skiftes ut til brannklassifisert dør.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Eiendommen har en integrert kjellergarasje.

I tillegg er det en carport i uthusbygning, en frittstående carport og parkering på gruset gårdsplass.

Standard
En enebolig fra 1956 med tilbygg fra 1985, fordelt over 1½etasje og kjeller på en eiertomt på vel 1280 m². Boligen har en romslig planløsning i 1. etasje med stue, spisestue, kjøkken, bad og to soverom, samt ytterligere to rom i 2. etasje og en integrert kjellergarasje. Terrasser mot sydvest og sydøst gir gode uteplasser, og på tomten finnes i tillegg et uthus med carport og boder samt en frittstående carport. Boligen bærer tydelig preg av sin alder og er solgt som dødsbo uten kjennskap til eiendommen. Overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner har et gjennomgående moderniseringsbehov, og interessenter bør sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud. Potensialet ligger i tomten, beliggenheten og boligens grunnstruktur.

Inngangspartiet er overbygget og nås via en betongtrapp fra nord. Ytterdøren er en lakkert heltredør med glassfelt. Entréen leder inn i gangen i 1. etasje, hvorfra de øvrige rommene er tilgjengelige. Herfra er det gangforbindelse til stue, bad, soverom og kjøkken.

Stuen er boligens største rom og har åpen løsning mot spisestuen, slik at de to rommene til sammen gir god plass for sofagruppe og spisebord. Vedovnen er tilknyttet den innvendige teglpipene fra byggeåret og er bekledd med Mexi-stein. Luft/luft-varmepumpen fra 2014 er montert på veggen og dekker oppvarmingsbehovet for etasjen. Fra stuen er det utgang til den overbyggede terrassen mot sydøst og til den åpne terrassen mot sydvest. Vedovnen og pipeløpet har avvik som må utbedres av fagkyndig.

Spisestuen er åpen mot stuen og gir den samlede dagligsonen god bredde. Rommet har plass til et rundt spisebord med stoler og er naturlig avgrenset av pipekonstruksjonen som deler de to sonene. Herfra er det siktlinje mot kjøkkenet, som ligger i tilstøtende rom.

Kjøkkenet er et separat rom med adkomst fra gangen og med åpning mot spisestuen. Innredningen er fra byggeåret med malte laminerte fronter og skrog. Benkeplate i Respatex med benkebeslag, utslagsvask og oppvaskkum i metall. Fliser på vegger over benkeplater med list i overgangene. Ventilator over komfyrplass med avkast via luftepipe. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap er plassert i tilstøtende rom. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med synlig slitasje og skjeve fronter, og mangler komfyrvakt og lekkasjevakt. Modernisering må påregnes.

Badet i 1. etasje er oppgradert etter byggeåret med fliser på gulv lagt i 2021 og elektrisk gulvvarme. Vegger med baderomsplater, opplyst utført rundt 1985. Himlingsplater i taket. Installasjoner inkluderer gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og en Durgo avløpsventil for utlufting av avløpssystemet. Mekanisk avtrekksventil på yttervegg. Badet har et oppgraderingsbehov, og det er påvist sprekk i servant med lekkasjevann i innredningen.

I tilbygget fra 1985 ligger to soverom side om side, begge med adkomst fra gangen. Rommene har plass til seng og nødvendig møblering. Overflatene bærer preg av alder med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger.

Opp en bratt tretrapp fra 1. etasje kommer man til trapperom/gang i 2. etasje, der sikringsskapet er plassert. Etasjen har skråhimlinger som gir et karakteristisk preg. Det ene rommet har terrassedør med utgang til den overbyggede verandaen og plass til seng og møblering. Det andre rommet i etasjen mangler vindu og tilfredsstillende dagslysforhold og egner seg ikke til varig opphold. Begge rom har tregulv og trepanel på vegger og himling.

Boligen har terrasser i to retninger fra 1. etasje. Mot sydvest er det en åpen terrasse med terrassebord, og mot sydøst en overbygget terrasse med betonggulv under overbygget del. Overbygget er en forlengelse av hustaket og gir ly for vær. Samlet gir de to terrassene god uteplass på begge sider av huset. Fra 2. etasje er det en overbygget veranda med adkomst fra soverommet. Terrassene har vedlikeholdsbehov, og det er registrert avvik ved rekkverk, terrassebord og betongdekke.

Kjelleren har innvendig adkomst via betongtrapp fra 1. etasje og egen utvendig adkomst. Her ligger kjellergarasjen med manuell vippeport og enkel tredør til kjelleren, to boder og et toalettrom. Toalettrommet har gulvmontert WC, servant på vegg og et frakoblet dusjbatteri, samt stråleovn på vegg. Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon og anses å måtte rehabiliteres. Kjelleren har tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid og begrenset ventilering.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og spisestue. Vinylbelegg i soverom i 1. etasje og på kjellertrapp. Tregulv i 2. etasje. Fliser på bad lagt i 2021. Ubehandlet betong i kjeller og kjellergarasje. Overflater og behandlinger er i hovedsak fra de respektive byggeårene. Det er registrert svelleskader ved laminatgulv, åpne beleggsskjøter og løsnet vinylbelegg.
Vegger: Malte plater, trepanel, tapet og malt strie. Baderomsplater på bad. Pusset/malt murverk i kjeller. Overflater med bruksslitasje, stedvis noe over normalt nivå.
Himling: Trepanel i 2. etasje. Malte plater og himlingsplater i 1. etasje. Tapet i ett rom i 2. etasje. Malt betongdekke i kjeller.

Lagring:
To boder i kjelleren. Den ene boden har vaskekum og sluk i gulv, og varmtvannsberederen er plassert her. Kjellergarasje med innvendig og utvendig tilkomst, manuell vippeport og enkel tredør til kjelleren. Kott ved 2. etasje. Uthus/carport fra 1980 med carport og to boder, punktfundamentert på Leca, med tregulv og jordgulv, stående kledning, to tredører og to vinduer, saltak tekket med shingel. Frittstående carport fra 1990 med kreosotimpregnerte tresøyler, grusgulv og saltak tekket med metallplater.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/

konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen bygget over 1 ½etasje og kjeller består av følgende rom:

1. etasje: entré, kjøkken, stue, to soverom og bad
2. etasje: to soverom
Kjeller: toalettrom og to boder

Overbygget og åpen terrasse på 23 m².
Overbygget veranda på 7 m².
Overbygget inngangsparti på 3 m².
Eiendommen har integrert kjellergarasje, uthus med carport, vedskjul og bod på 22 m², samt en frittstående carport.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår
1956

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:
- Gulvfliser ble lagt på baderom i 1. etasje

Ukjent årstall:
- Elektrisk anlegg er delvis oppgradert

Bebyggelse
Eiendommen består av enebolig, carport/uthus og carport.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1702.3 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på ca. 1702,3 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten ligger i relativt skrånende terreng med etablerte flatpartier. Uteområdet er pent opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og gruset gårdsplass. Tomten består av to gnr/bnr, hvorav ett er på 1280,6 m² og den andre er på 421,7m².

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 200 000,-
Omkostninger	Kr 31 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 231 090,-

Kjøpsomkostninger

Kr 1 200 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 30 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 31 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 48 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 10 431 pr 2025
Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 2 812,17
- Avløp: kr 2 198,73
- Renovasjon: kr 4 836,26
- Feiing: kr 584,00
- Eiendomsskatt: kr 3 736,00

Totalt: kr 14 167,16

Årsprognose for 2026 er kr 10 604,52.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 28 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 3 736 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast

eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 343 168 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 372 672 for år 2024
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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Boligen er oppført ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Byggesak for fasadeendringer på enebolig (sak 187/1974). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Byggesak for oppføring av uthus/vedbod (byggeår 1980) med byggetegninger fra 1976. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Byggesak for oppføring av carport (byggeår 1990) med byggetegninger fra 1984. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at tilbygg (byggeår 1985) er byggemeldt.

Det foreligger ikke plantegninger for eneboligen fra byggeår i kommunens arkiv. For sekundærbygningene uthus/carport og frittstående carport foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Som nevnt over foreligger det ikke dokumentasjon på at tilbygg (byggeår 1985) er byggemeldt. Oppføring av tilbygg av denne størrelsen og art er normalt søknadspliktig.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller

krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til Boliger innenfor felt B 11, i henhold til reguleringsplan for Kjellmyra 1 (plan-ID 19890002), vedtatt 03.05.1989. Planens bestemmelser ble endret etter forenklet prosess 06.05.2024.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (plan-ID 2012001), vedtatt 23.09.2019. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn B49).

Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og overstyrer utnyttelsesgraden. Eldre planer utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid, for eksempel for byggegrenser.

Eiendommen berøres av forslag til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø (plan-ID 2025001). Planen er under arbeid og har foreløpig ingen rettsvirkning.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt

risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

Eiendommens rettigheter:

1974/4092-1/14 06.11.1974 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3418 GNR:39 BNR:32
Rettigheten hefter i GNR 39, BNR 495.

Heftelser på hovedbølet (GNR 39, BNR 32):

1931/900159-1/14 16.05.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/800-1/14 03.03.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er elektrisk gulvvarme på badet i 1. etasje og en stråleovn på vegg i toalettrommet i kjelleren. En luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen i 1. etasje, og det er en vedovn i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget

forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Byggtakst Elverum AS
knut@byggtakstelverum.no
977 34 679

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 08.05.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo. Selger har dermed begrenset eller ingen kunnskap om boligen.

Jeg har ingen kjennskap til boligen da den blir solgt som dødsbo etter foreldre.

Eier
Eier
Tove Eline Bjørneseth

Nina Merete Bjørneseth Christensen

Arne Jonny Bjørneseth

Morten Bjørneseth

Hanne Cathrine Framås Bjørneseth

Linda Merete Lie

Kristine Bjørneseth Auran

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset

etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo

Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen. Boligen er testamentsarv og/eller arv der selger er umyndig og verge opptrer sammen med overformynderie, det vil derfor ikke tinglyses sikring (pantrett med urådighetssperre) forut for hjemmelsovergangen til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.
Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset

som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon med fastpris kr 40 000
Kommunale opplysninger fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Oppslag grunnbok kr 612
Foto fra kr 4 450
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Siv Lillevik v/Efkt
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler
morten.suren@em1ostlandet.no
Tlf: 950 29 354

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

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

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

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Stuen har en åpen løsning mot spisestuen, med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget og en åpen terrasse.



En vedovn i stuen gir både varme og en hyggelig atmosfære.



Boligen oppvarmes effektivt med en luft-til-luft-varmepumpe fra 2014.



Spisestuen fungerer som et bindeledd mellom stuen og det separate kjøkkenet.



Kjøkkenet er et eget rom med plass til en spiseplass ved vinduet.



Innredningen har malte laminerte fronter, benkebeslag i metall og opplegg for oppvaskmaskin.



Respatex benkeplate gir godt med arbeidsflate, og fliser beskytter veggen over benken.



Over komfyrplassen er det montert en ventilator med avkast via luftepipe.



Boligen har to soverom i første etasje, praktisk plassert i en egen del av etasjen.



Gulvoverflatene i boligen består av en blanding av laminat, vinylbelegg og tregulv.



Badet i første etasje har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, lagt i 2021.



Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og har opplegg for vaskemaskin.



Innredet rom i andre etasje med trepanel på vegger og i himling. Rommet har ikke vindu.



Praktisk lagringsplass i andre etasje med innebygde hyller og kott.



Fra soverommet i andre etasje er det utgang til en overbygget veranda.



Overbygget veranda i andre etasje med adkomst fra et av rommene.



Den overbygde terrassen i første etasje gir en lun og skjermet uteplass.



I tilknytning til den overbygde delen ligger en åpen terrasse med plass til utemøbler.

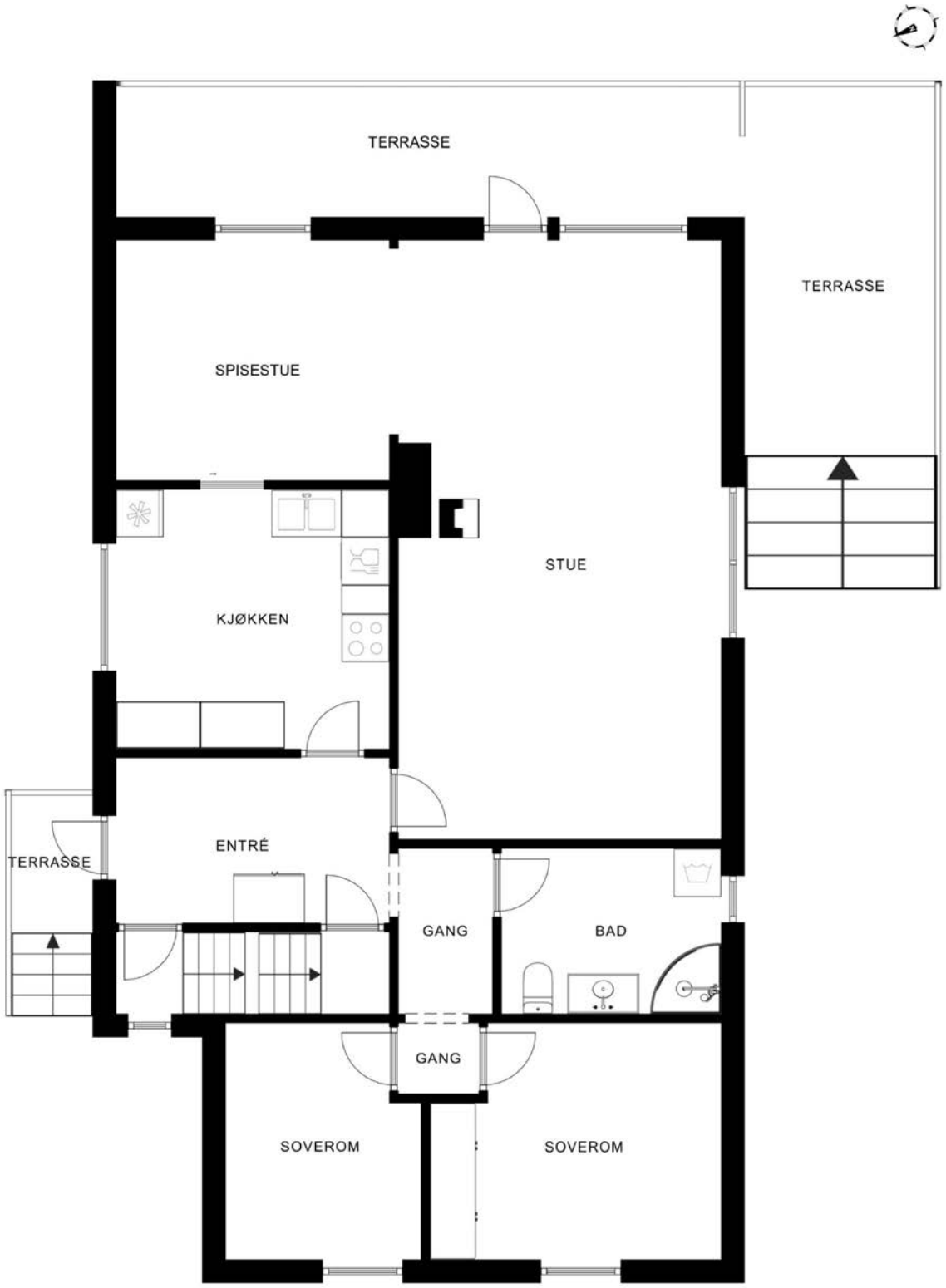


På eiendommen står et uthus fra 1980 som inneholder carport og to boder.



Eiendommen ligger i et skrånende terreng med opparbeidede plenarealer og gruset gårdsplass.

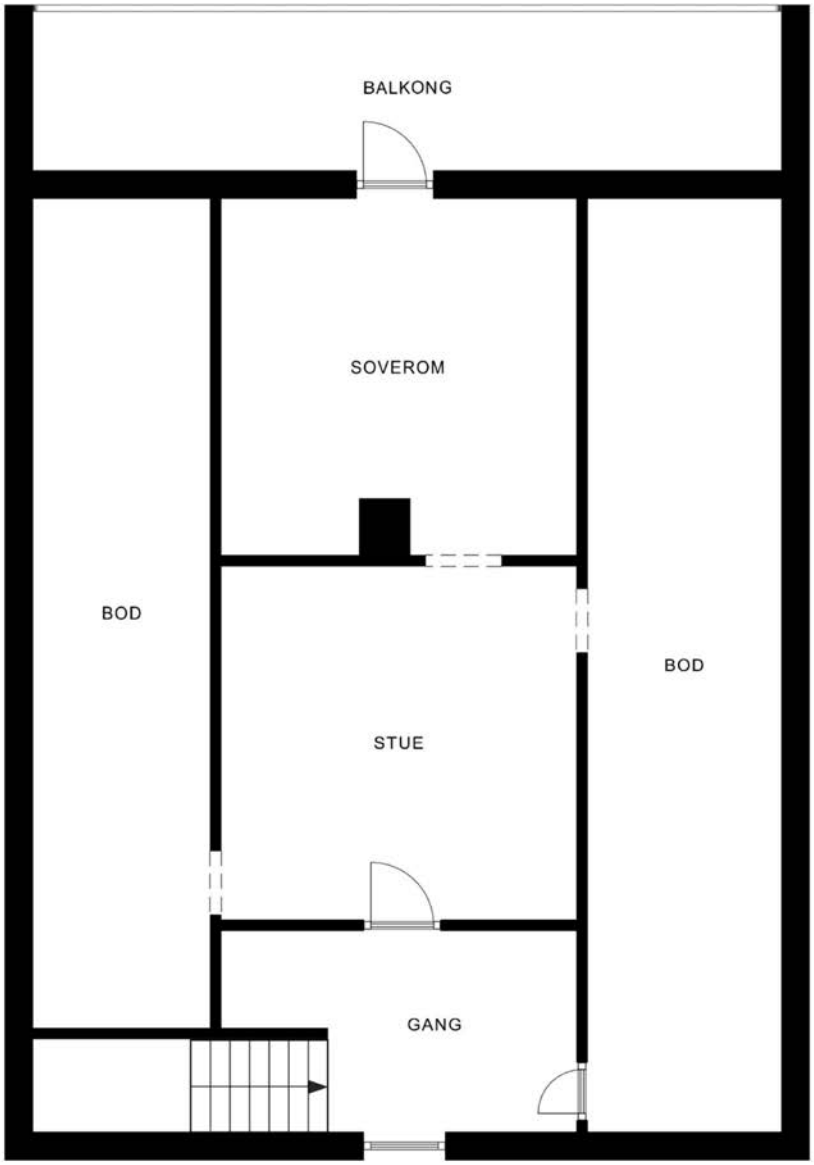
Plantegning 1. etasje



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.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

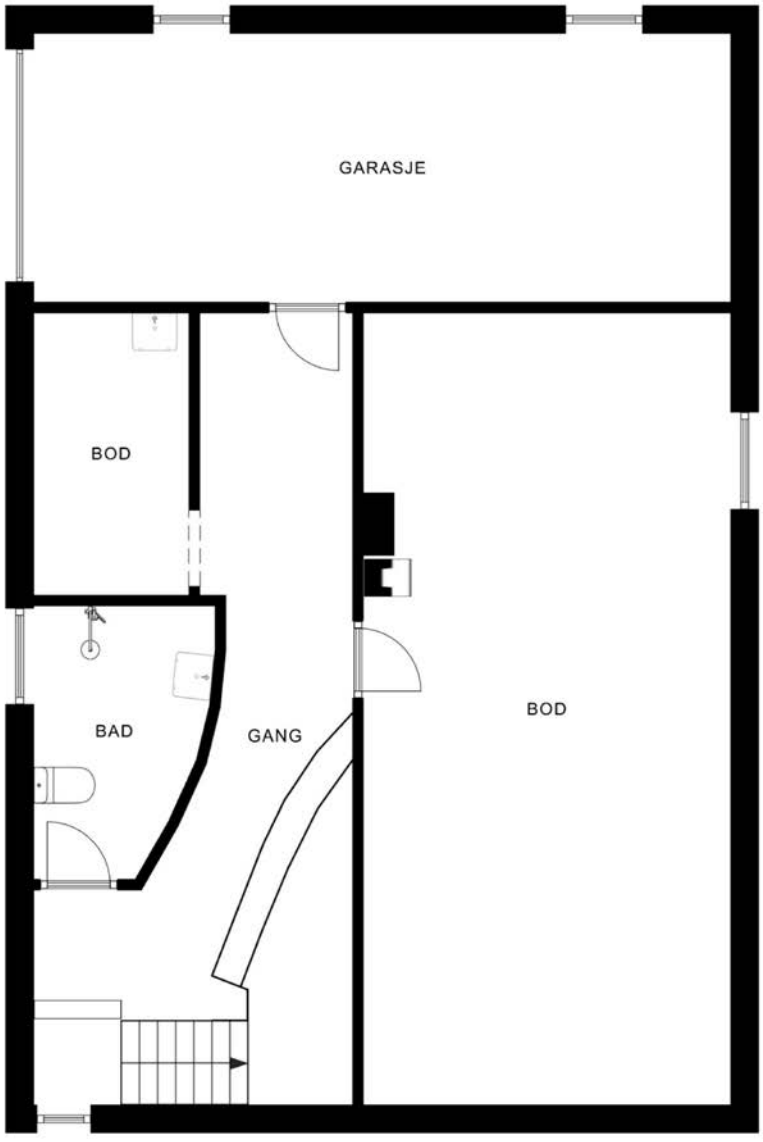
Plantegning 2. etasje



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.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kjeller



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.

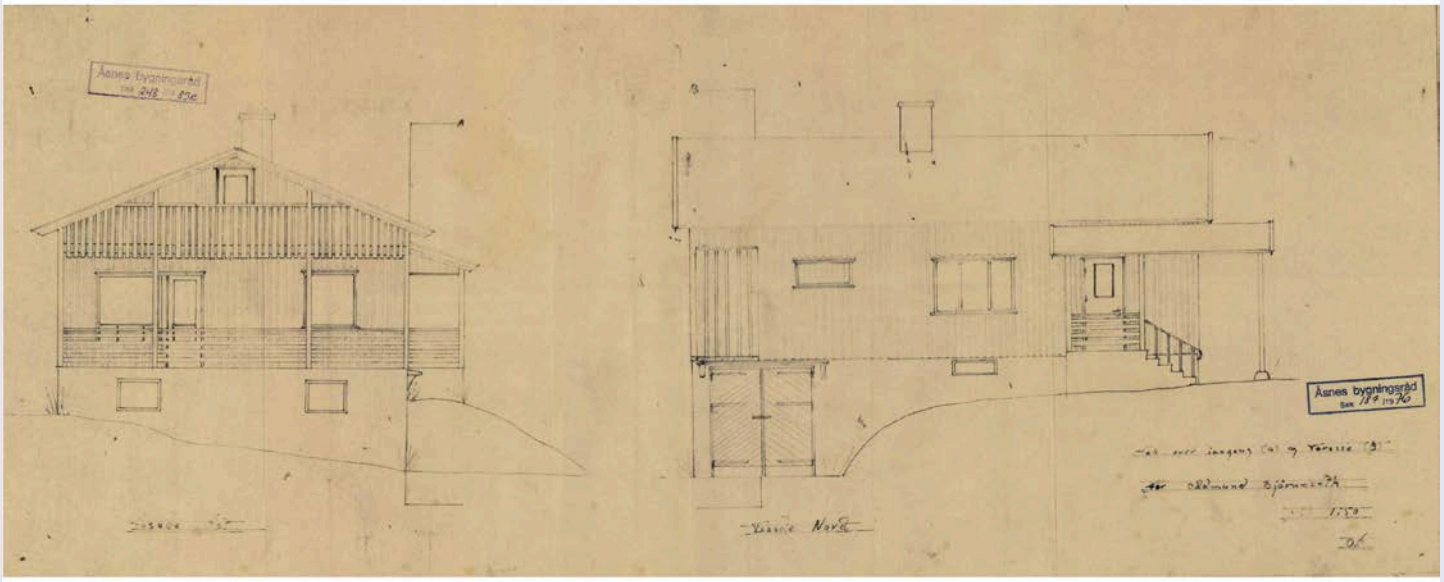
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

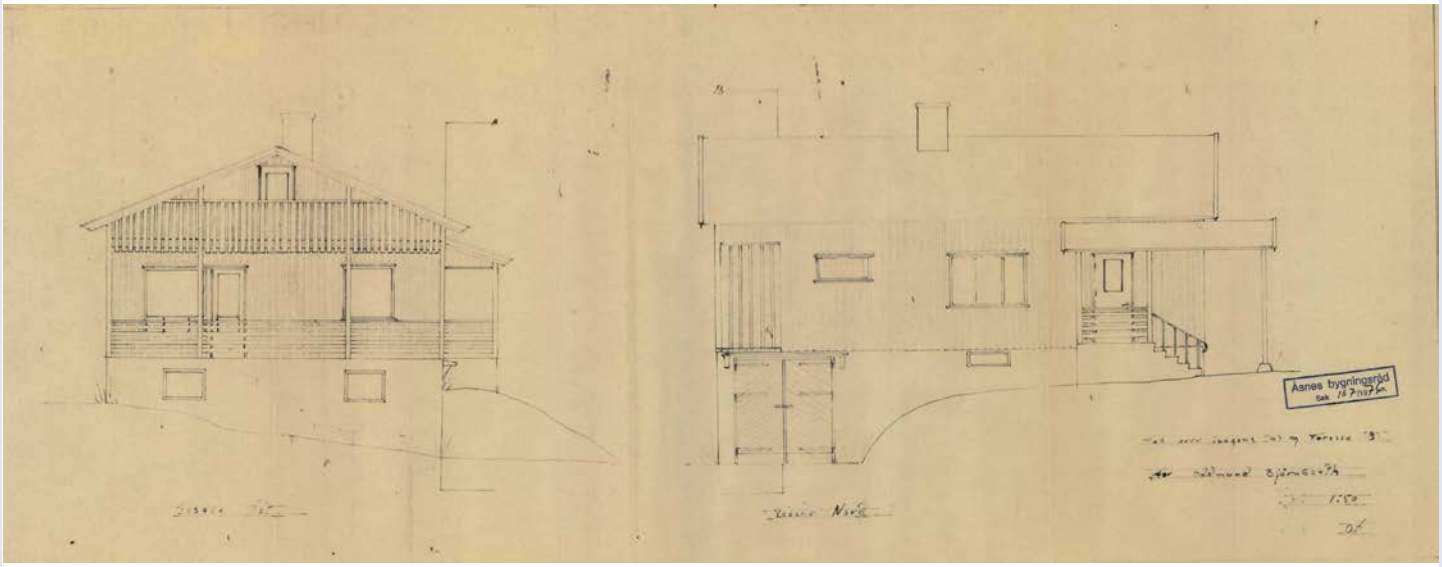
Plantegninger

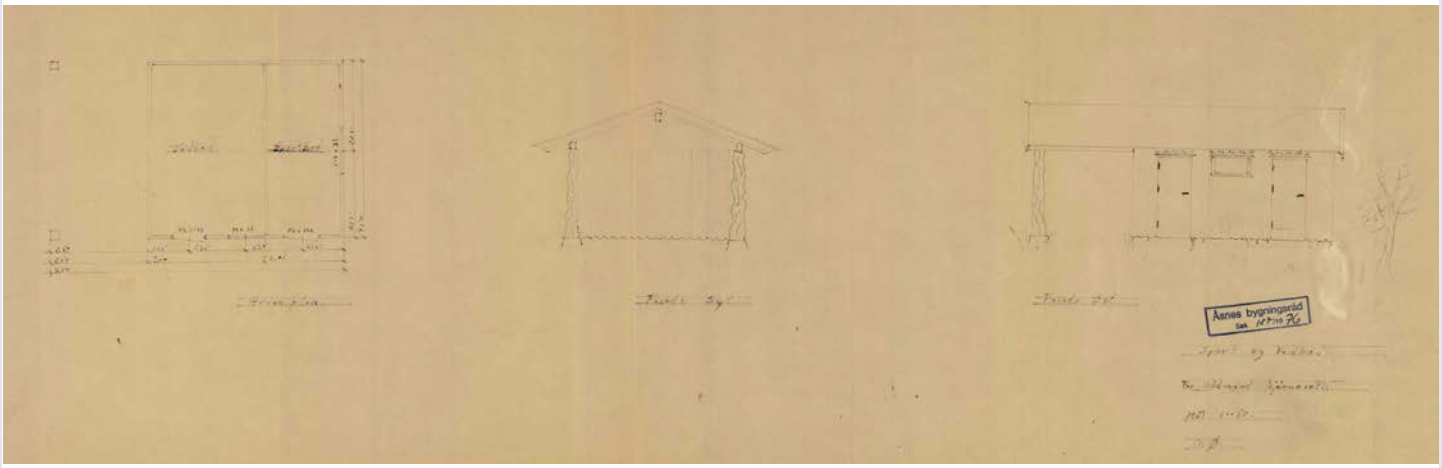


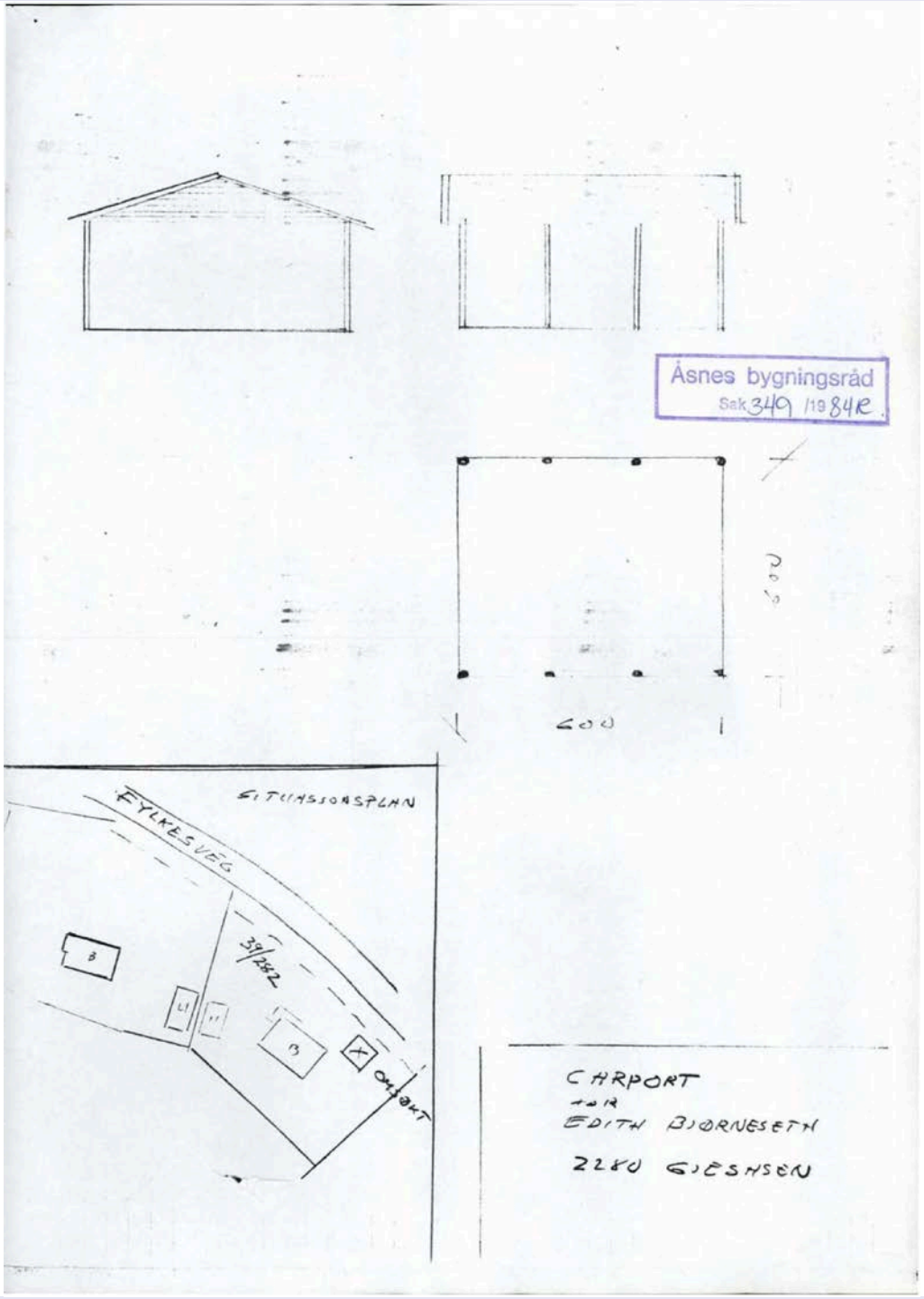
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse


Åsnes bygningsråd
Åsnes bygningsråd


Åsnes bygningsråd


Åsnes bygningsråd


Åsnes bygningsråd
Sak 349 /1984R
600
SITUASJONSPLAN
FYLKESVEG
39/282
CARPORT
FOR
EDITH BJØRNESETH
2280 GJESHSEN

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

FREDHEIMBAKKEN 26

Nabolaget Kjellmyra - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Karlottkrysset Linje 781, 783, 793, 795	**1 min** 0.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

SKOLER

Sønsterud skole (1-7 kl.) 123 elever, 8 klasser	**3 min** 2.8 km
Åsnes barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 19 klasser	**6 min** 4.8 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	**6 min** 4.8 km
Solør vgs. avd. Våler	**14 min**
Elverum videregående skole 800 elever	**37 min** 40.6 km

> «Stille og rolig, folk er hyggelige og man trenger ikke kle seg så veldig fint for å gå til butikken eller ut generelt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

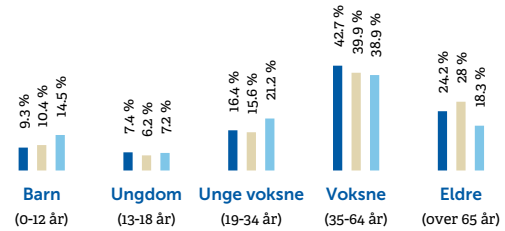
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjellmyra	825	434
Åsnes kommune	7 211	4 412
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyristubben Fus barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km
Sønsterud barnehage (1-5 år) 28 barn	**4 min** 3.2 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 4.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flisa PostNord	**6 min** 4.6 km
Coop Extra Flisa Post i butikk	**6 min** 4.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING

Lett 92/100

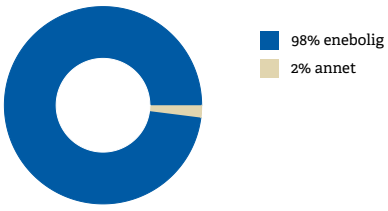
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Kjellmyra fotballbane Aktivitetshall, fotball	**5 min** 0.5 km
Sønsterud skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**3 min** 2.9 km
Puls Flisa	**6 min**
Victus Treningssenter	**6 min**

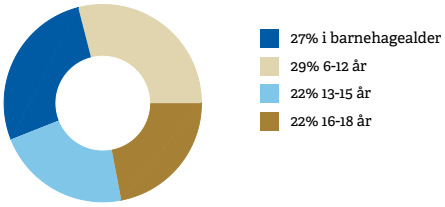
BOLIGMASSE



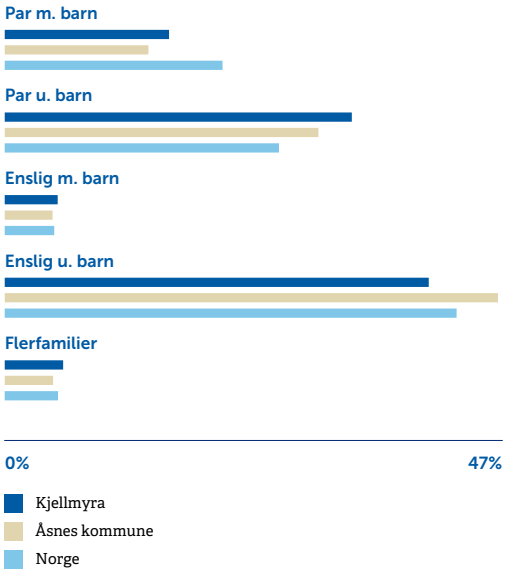
VARER/TJENESTER

Flisa Stormarked	**6 min**
Boots apotek Flisa	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



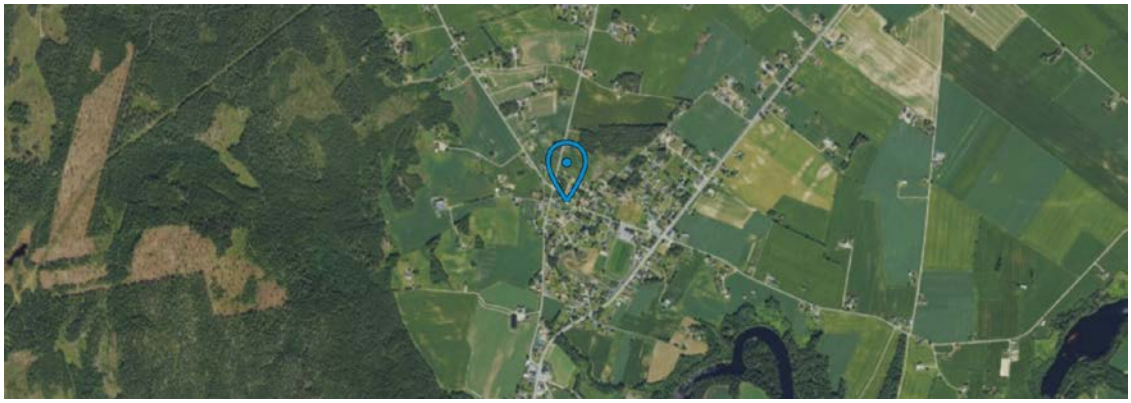
FAMILIESAMMENSETNING

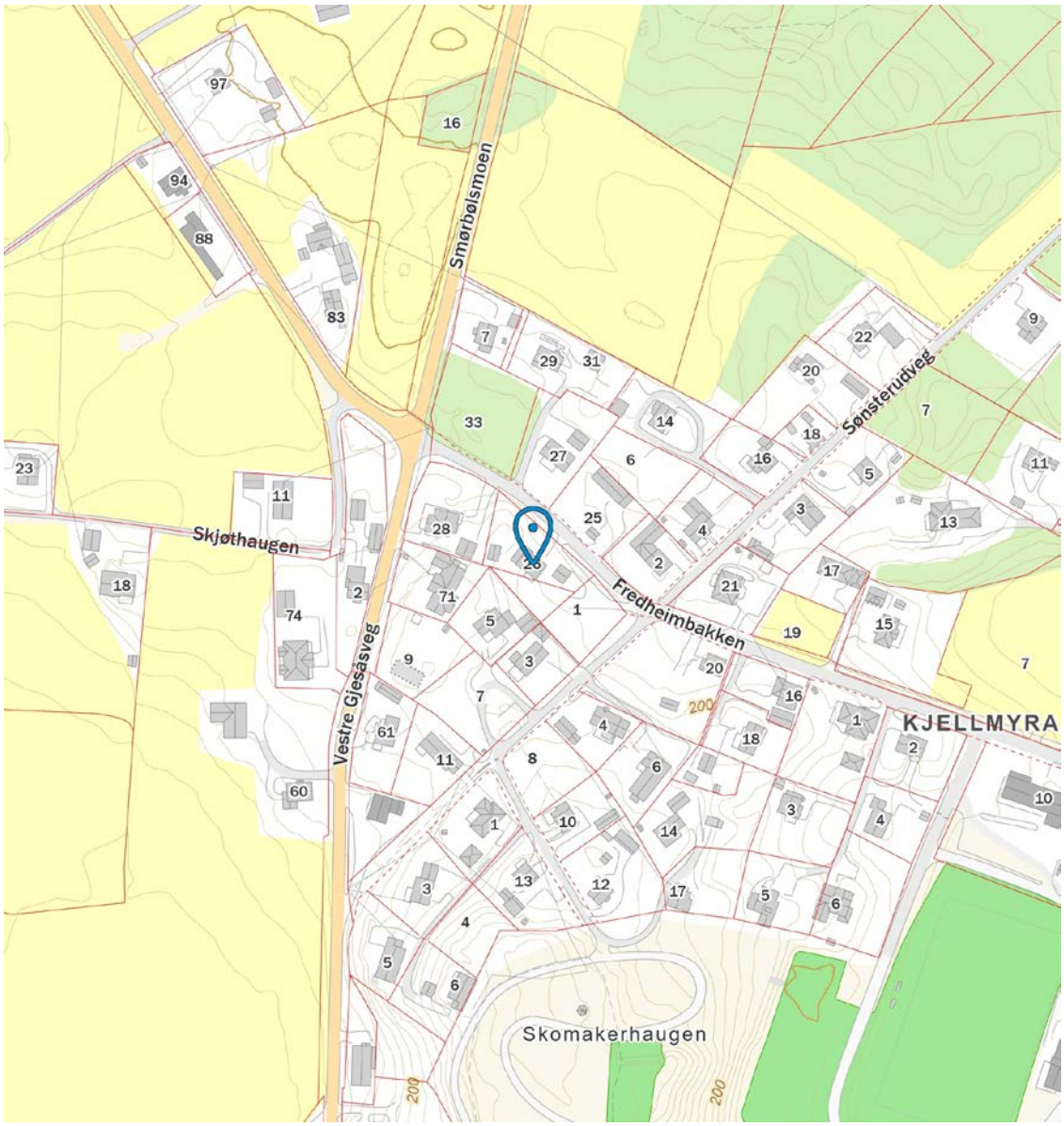


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN
ÅSNES kommune
gnr. 39,78, bnr. 282,97, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20243-2595 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BM3433

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Roger Furuseth

NITO

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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).
Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.

NITO

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

SENTRALT GODKJENT

INFRARED TRAINING CENTER

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Tekking fra byggeåret 1956 ved opprinnelig del, tekking fra 1985 ved tilbygg. Undertak fremstår som utført med bordtak ved opprinnelige takflate, ukjent utførelse av undertak ved tilbygg. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.
Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra byggeåret 1956 og 1985. Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.
Åpen terrasse mot sydvest i 1. etasje, tilknyttet overbygget terrasse mot sydøst i 1. og 2.etasje. Terrasser fremstår å være av blandet alder, herunder fra byggeåret 1956, fra ca 1976 samt at deler av terrassene fremstår av ukjent alder. Ifølge fremlagte stemplede fasadetegninger fra kommunens arkiv fremstår det som at overbygg ved terrasser ble oppført ca 1976.
Overbygget terrasse ved 1. etasje er etablert over støpt betongdekke mot sydøst over kjellergarasjen. Åpen terrasse er understøttet med kreosotimpregnerte tresøyler. Ukjent vedr frostsikring. Gulv er i hovedsak utført med terrassebord ved 1. og 2.etasje, samt ubehandlet betonggulv under overbygg ved 1.etasje. Terrasser med beiset rekkverk. Tretrapp til terreng ved 1.etasje, trapp med rekkverk og håndløper på vegg. Malte tresøyler med støpte pilarer/sokler under søylene er plassert ned på betongdekke under overbygget. Overbygget er utført som en forlengelse av hustaket. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

INNVENDIG Gå til side

Innerdører med finerte dørblad samt tredører med sponspeil i tilbygget. Dørene fremstår å være fra de respektive byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom 1.etasje er opplyst å være oppgradert etter byggeåret. Opplyst at gulvfliser er lagt i 2021, baderomsplater er opplyst utført ca 1985. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg, tilluft via åpen dør.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etasje er opplyst å være fra byggeåret, med enkelte omgjøringer etter dette. Innredning med malte laminerte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via luftepipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin samt at kjøl/fryseskap er plassert i tilstøtende rom. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjelleretasjen. Gulv med ubehandlet betonggulv. Vegger pusset/malt murverk. Himling med malt betongdekke. Gulv med sluk. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og frakoblet dusjbatteri. Oppvarming med stråleovn på vegg. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg, tilluft via åpen dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntak via luftspenn. Inntakssikring plassert på rafteloft. Sikringsskap plassert i trapperom/gang 2.etasje. Sikringskap med porselensikringer, 1 jordfeilautomat med ukjent tilknytning og digital måler. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 50A på hovedsikring. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjellerbod uten sluk i rom. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Utvendige avløpsledninger fremstår å være fra byggeåret. Utvendig vannledning av ukjent alder men fremstår å være nyere enn byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger med noe avvikende fasader. Det er kun fremlagt fasadetegninger mot nord og øst. Disse omfatter overbygg ved terrasse/veranda i 1. og 2.etasje. Tegninger for øvrige fasader samt plantegninger for opprinnelig bygning og tilbygg er ikke fremlagt.

Uthus/Carport

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Carport

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

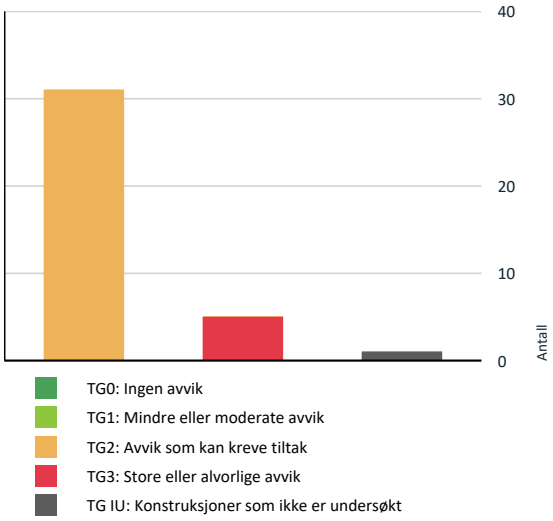
Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN
Gnr 39 - Bnr 282
3418 ÅSNES

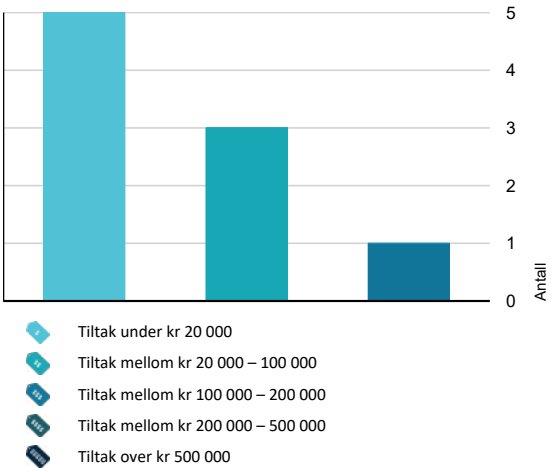
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Opplyst at tomteareal med gårds- og bruksnr. 78/97 inngår i salget.

Rom med noe omfang av lagret innbo/løsøre som hindret fullstendig besiktigelse av overflater og installasjoner.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN
Gnr 39 - Bnr 282
3418 ÅSNES

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Kjellergarasje** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Kjellertrapp** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** 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
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra representant for dødsboet.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Opplyst at tilbygget mot nordvest ble oppført i 1985. Rominndeling med gang og to soverom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Tekking fra byggeåret 1956 ved opprinnelig del, tekking fra 1985 ved tilbygg. Undertak fremstår som utført med bordtak ved opprinnelige takflate, ukjent utførelse av undertak ved tilbygg. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov.
Taktekking med slitasje, rustdannelser og stedvise bulker.
Tilbygget vurderes å ha en takvinkel slakere enn 15 grader. Ved takvinkler under 15 grader forutsettes det bruk av membranløsning som tekking. Dette vurderes å være gjeldende for tilbygget. Forventet brukstid er betydelig oppbrukt på taktekkingen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. Forventet bruks/levetid er oppbrukt på undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres fullstendig kontroll og vurdering av tekkingen av fagperson, inkludert inspeksjon av undertak og vurdering av behov for membranløsning på tilbygget.
Vindskier og isbord bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.
Taktekking og undertak bør påregnes skiftet innen kort tid, da forventet brukstid er betydelig overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fremstår å være fra de respektive byggeår 1956 og 1985. Utkast nedløpsrør til terreng. Isbord med metallbeslag. Takflater ved opprinnelige bygning dels med snøfangere. Montert stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjerming.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Renner og nedløp med deformasjoner, frostspreng og slitasje.
Nedløp mot nordøst uten påmontert utkast.
Regnskjerm tilknyttet pipebeslag er blåst av.
Dels montert snøfangere ved begge takflater ved opprinnelige bygningsmasse, utførelse kan medføre skjevbelastninger. Det legges til grunn at opprinnelig takflate fra 1956 ikke var underlagt krav om snøfangere etter datidens regelverk. Ved tilbygg oppført i 1985 forelå det krav om snøfangere både med henblikk til takvinkel og til tekkemateriale med glatt overflate.
Beslag, renner og nedløp anses å ha betydelig overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut eller utbedres, da de har betydelig overskredet forventet levetid og har synlige skader som deformasjoner, frostspreng og slitasje.
Manglende utkast på nedløp mot nordøst må påmonteres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Regnskjerm til pipebeslag må monteres på nytt for å hindre vanninntrenging.
Snøfangere bør monteres på samtlige takflater for å ivareta kravene som forelå ved byggemeldingstidspunktet for tilbygget. Selv om opprinnelig takflate ikke var underlagt krav om snøfangere etter datidens regelverk, anbefales dette også etablert her. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.
Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder og tilstand er det påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid. Kostnadsestimat for renner/nedløp, beslag og snøfangere i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Konstruksjoner fra byggeåret 1956 og 1985. Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er påvist andre avvik:

Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord.
Overflatebehandling med avflassinger og oppsprekkinger. Kledningsbord med noe endeoppsprekkinger samt preg av elde/slitasje. Kledning ligger stedvis noe nært terrengnivå og er utsatt for fuktskader. Lokale råteskader kan forventes selv om dette ikke ble påvist ved stikktakinger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflatebehandling bør utbedres for å beskytte treverket mot vær og vind, og bordkledning med endeoppsprekkinger bør utbedres eller skiftes lokalt for å hindre vanninntrenging. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med kaldtloft ved opprinnelig del, uklassifisert skurlast. Sperrer lagt over vegger. 2.etasje med innvendige skråhimlinger. Adkomst til begge rafteloft via knevegger. Rafteloft er etablert med tregulv/gangbane for besiktigelse. Begrenset besiktigelse fra begge rafteloft. Undertak med bordtak fra byggeåret. Himlinger fremstår å være isolert med sagflis, ingen dampsperre påvist. Loftsrom fremstår uten etablert ventilering, tett utførelse ved underkledninger raft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Yttertaket har nedbøying.

Begrenset besiktigelse av rafteloft. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og uten dampsperre. Konstruksjonsløsning utsatt for varmluftslekkasjer fra underliggende rom. Lagrede søppelsekker med innbo/løsøre på rafteloft. Museekskrementer observert ved loftsluke. Enkelte vepsebol. Kaldtloft uten etablert lufting, ventilering via generelle utettheter i konstruksjoner. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Sagflisisolering uten dampsperre gir økt risiko for varmluftslekkasjer og kondensering, noe som kan føre til råteskader og redusert isolasjonsevne. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampsperre anses kostnadskrevende og kan evt avventes.
Lagrede søppelsekker, museekskrementer og vepsebol bør fjernes, og tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre aktivitet og skade på konstruksjonen.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse ved skråhimlinger, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og risiko for skjulte feil eller mangler.
Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.
Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg mot nordvest med sperretaksløsning over utvidelse av etasje, opplyst tilbygg fra 1985. Spalter ved rafteutstikk uten insektsnetting. Ingen tilkomst til loftsrom.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Kaldtloft uten tilkomst. Spalter ved underkledninger ved raft mangler insektsnetting. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende utførelsen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tiltak:

Tilkomst til kaldtloft bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.
Spalter ved underkledninger/raft bør sikres med insektsnetting for å hindre inntrenging av insekter og smådyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens kvalitet og kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan påløpe dersom det avdekkes behov for utbedringer etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist glass fra 1985, 1986 og 1989. Kjeller med varevinduer fra byggeåret. Luftespalter i overkarm vinduer. Malte vannbrett.

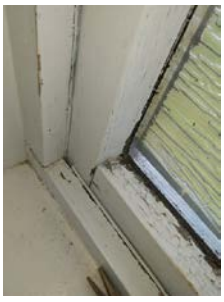
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist andre avvik:

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe av sin tettefunksjon.
Flere vinduer har fuktmerker og slitasje etter kondens.
Vinduer har behov for justering. Vridere har slark. Plastbaserte åpningsmekanismer/vindusbremser i tilbygget er skadet, med sprukne og løse komponenter. Vinduene lot seg ikke åpne ved befaringen som følge av ovennevnte avvik, noe som medfører redusert funksjon ved åpning og luftestilling.
Varevinduer fra byggeåret har preg av slitasje og elde.
Ett koblet vindu i tilbygget fremstår å være punktert. Øvrige punkteringer er ikke påvist ved befaringen, men kan forekomme som følge av vinduenes alder.
Forventet brukstid/levetid er hovedsakelig oppbrukt på vinduene. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5–10 år.

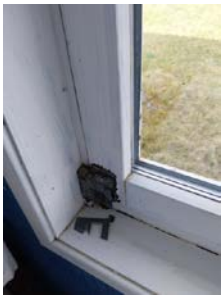
Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer og tilhørende beslag, tetningslister og åpningsmekanismer for å gjenopprette funksjon og forhindre ytterligere slitasje og fuktskader.
Manglende utbedring kan føre til redusert energieffektivitet, økt risiko for råte og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt dårligere inneklima og funksjonstap ved lufting og åpning.
Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.
Vinduene vurderes i hovedsak å ha overskredet forventet levetid, og utskiftinger må påregnes. Kostnader for utskiftninger er ikke vurdert, men kan påregnes.

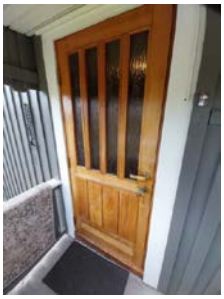




Tilstandsrapport











TG 2 Dører

Beskrivelse

Lakkert heltredør med glassfelt, dør av ukjent alder. Terrassedører med glassfelt ved 1. og 2.etasje, dører påvist fra 1990 og 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Dører har fuktmerker og slitasje etter kondens.
Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet dørens alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.
Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av tettelister og justering av dører for å sikre god funksjon og tetthet.
Åpningsmekanisme bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.
Fuktmerker og slitasje etter kondens bør følges opp, da dette kan føre til råte og redusert levetid på dører og omkringliggende konstruksjoner.
På grunn av dørens alder og oppbrukt brukstid må det påregnes økt risiko for punktering av isolerglass og behov for utskifting på sikt.
Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Åpen terrasse mot sydvest i 1. etasje, tilknyttet overbygget terrasse mot sydøst i 1. og 2.etasje. Terrasser fremstår å være av blandet alder, herunder fra byggeåret 1956, fra ca 1976 samt at deler av terrassene fremstår av ukjent alder. Ifølge fremlagte stemplede fasadetegninger fra kommunens arkiv fremstår det som at overbygg ved terrasser ble oppført ca 1976.
Overbygget terrasse ved 1. etasje er etablert over støpt betongdekke mot sydøst over kjellergarasjen. Åpen terrasse er understøttet med kreosotimpregnerte tresøyler. Ukjent vedr frostsikring. Gulv er i hovedsak utført med terrassebord ved 1. og 2.etasje, samt ubehandlet betonggulv under overbygg ved 1.etasje. Terrasser med beiset rekkverk. Tretrapp til terreng ved 1.etasje, trapp med rekkverk og håndløper på vegg. Malte tresøyler med støpte pilarer/sokler under søylene er plassert ned på betongdekke under overbygget. Overbygget er utført som en forlengelse av hustaket. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

• Konstruksjonene har skjevheter.

Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader.
Den åpne terrassen kan forventes å være noe utsatt for telehiv grunnet mangelfull frostisolering av fundamenter, men uten synlige tegn på skader.
Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger. Terrassegulv med lokale skader.
Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert.
Rekkverk med slark og slitasje.
Betongdekket er utført uten tettesjikt, noe som medfører risiko for vanninntrengning i kjellergarasjen ved blant annet slagregn og annen fuktbelastning.
Det er registrert betydelig oppsprekking og avskallinger i betongdekke/kantdrager ved terrasse. Betongen fremstår værslitt med tegn til nedbrytning og frostsprengning. Det er videre registrert riss og oppsprekking rundt søyleopplag for tresøyler. Videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke utføres.
Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av påviste avvik og behov for utbedringstiltak. Avviket er også kommentert under punktet for grunnmur og fundamenter.
Råteskadet tresvill mellom åpen terrasse og overbygget del. Avviket vurderes å være av lokal karakter.

Konsekvens/tiltak

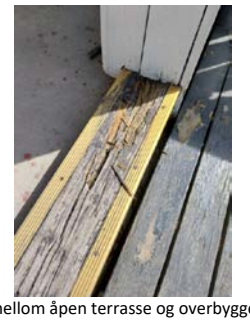
• Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng.
Den åpne terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, justeringer kan påregnes.
Overflater med betydelig vedlikeholdsbehov, ny overflatebehandling må påregnes.
Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm.
Rekkverk bør vedlikeholdes og festes tilstrekkelig.
Betongdekket bør nærmere undersøkes og utbedres for å begrense videre nedbrytning. Løs og skadet betong bør repareres, og riss/oppsprekking rundt søyleopplag bør utbedres ved behov. Det anbefales etablering av egnet tettesjikt eller annen fuktsikring for å redusere risiko for vanninntrengning til kjellergarasjen og videre frostsprengning/nedbrytning av konstruksjonen. Råteskadet tresvill bør skiftes eller fjernes. Ytterligere kommentarer knyttet til avvik ved betongdekke er kommentert under punktet for grunnmur og fundamenter.









Råteskadet tresvill mellom åpen terrasse og overbygget del. Avviket vurderes å være av lokal karakter.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget betongtrapp foran inngangsparti i tilknytning til overbygget areal mot nordøst. Betongtrapp/konstruksjon fra byggeåret. Gulvet ved det overbygde arealet er belagt med betongheller. Trapp og platting med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg er plassert ned mot betongtrapp. Overbygget er tekket med metallplater. Renner og nedløp i metall. Ifølge fremlagte fasadetegninger fra kommunens arkiv, datert 1976, vurderes overbygget å være oppført i denne perioden. Videre vurderes takkonstruksjonen å være senere tilkoblet tilbygget fra 1985. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Det er avvik:

Betongtrappen har slitasje og avskallinger. Betonghellene under det overbygde arealet har skjevheter og tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Betongtrappen bør utbedres ved å reparere sprekker og avskallinger for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Betonghellene bør rettes opp og eventuelt skiftes ut for å sikre jevnt underlag og hindre snublefare. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og tregulv. Vegger med malte plater, trepanel, tapet, og malt strie. Himlinger med trepanel, malte plater, himlingsplater, samt at himlingen i ett soverom i 2. etasje er utført med tapet. Overflater/behandlinger fremstår hovedsakelig fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registrert svelleskader ved laminatgulv, fremstår grunnet stort vannforbruk ved renhold. Gulvoverflater med vinylbelegg med åpne beleggsskjøter, dels løsnet belegg og bruksslitasje. Overflater ved gulv og vegger som helhet med bruksslitasje, stedvis noe over normalt nivå. Tapeter og strie har avrivninger og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulv med svelleskader, samt utbedre eller erstatte vinylbelegg med åpne skjøter og løse partier for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Overflater med betydelig bruksslitasje, avrivninger og skader på tapet og strie bør utbedres for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå, samt for å unngå forringelse av innemiljøet.
Omfang av utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må vurderes av den enkelte interessent.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot kjeller med støpt dekke. Ukjent vedr utførelse av eventuelt tilfarergulv over betongplate ved 1.etasje, ukjent vedr evt isolering. Etasjeskille/stubbeloft mot krypkjeller ved tilbygget og 2.etasje med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom.
Høydeavviksmålinger ved 1.etasje er foretatt i stue, kjøkken, to soverom og gang/entre. I tillegg begge soverom og trapperom/gang ved 2.etasje.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavviksmålinger er utført i stue, kjøkken, soverom og gang/entre i 1.etasje, samt i ett soverom i 2.etasje.
Det er registrert avvik over normale toleranser, med målt høydeforskjell opp mot 25 mm i stue, 20 mm i soverom og 20 mm i entre/gang. I tillegg er det registrert avvik på 20 mm over hele rommets målelengde i ett soverom i 2. etasje.
Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv ved betongdekker og trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, da høydeforskjellene i hovedsak skyldes byggets alder og normale setninger.

Eventuelle utbedringer kan vurderes ved fremtidig rehabilitering for å unngå videre skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerming. Synlige pipevanger og brannmurer i kjeller, 1. og 2.etasje pusset/malt og bekledd med Mexi -stein i stue. Deler av pipevanger og murkrager er innkledd eller tildekket. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, plassert over laminatgulv. Bakmontert røykgassrør uten feieluke. Dagtank og parafinløfter er montert i kjellernedgang. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Ildfast stein har sprekker.

Overflater pipevanger/brannmurer med enkelte riss.
Gulv under vedovn er utført med laminat og vurderes ikke å tilfredsstille krav til ubrennbart materiale under ildsted.
Noe sprekkdannelser ved ildsteiner i brennkammer.
Avvik vedr regnskjerm er kommentert under punktet for nedløp og beslag.
Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).
Pipevange i kjøkken ved 1.etasje er tildekket med kjøkkeninnredninger. Utførelse med påforinger, tildekkinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal).

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stue 1.etasje.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med betong. Vegger er i hovedsak utført med pusset murverk samt innvendig lettvegg med malte plater. Innsiden av yttervegger hovedsakelig med pussede/malte overflater og stedvis med ubehandlede tresonittplater montert mot murvegg. Himling med malt betonghimling. En bod er utstyrt med vaskekum og sluk i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Vurdering av avvik:

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

Ubehandlede tresonittplater er montert direkte mot murvegg uten puss - eller malebehandling.
Lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong -/muroverflater utsatt for fuktopptrekk og fuktskader.
Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å demontere tresonittplatene for kontroll av bakenforliggende murkonstruksjon og vurdere mer fuktrobuste løsninger ved eventuell fremtidig oppgradering av rommet. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning i murvegger og gulv, for eksempel ved drenering eller tetting utvendig. Lettvegger, tredører, vinduer og trereoler bør ikke plasseres direkte mot fuktutsatte betong- og murflater for å unngå ytterligere fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsdeler over tid. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.





TG 2 Kjellergarasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellergarasje med utvendig og innvendig tilkomst. Gulv med betong, vegger med pusset/malt murverk. Himling med malt betongdekke. Manuell vippeport samt enkel tredør til kjeller. Noe begrenset besiktigelse grunnet omfang av innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger.
Avvik knyttet til avskallinger, riss og setninger på murkonstruksjoner er nærmere beskrevet under punktet for grunnmurer og fundamenter.
Det vurderes at brannskillet mellom boligdelen og garasjen ikke er ivaretatt, særlig da dør mellom garasje og kjeller ikke er utført med brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

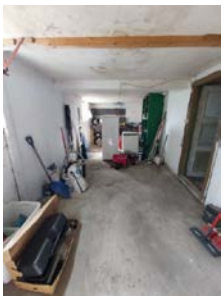
Tilstandsrapport

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

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellergarasjen jevnlig, samt vurdere tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i murvegger og gulv dersom forholdene forverres. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen, samt utvikling av mugg og sopp over tid. Se for øvrig punktet for grunnmurer og fundamenter samt fuktsikring og drenering.
Brannskillet mellom bolig og garasje må utbedres, se kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



Adkomst via enkel tredør mellom kjellergarasje og kjelleretasjen.





Manuell vippeport som fremstår å være fra byggeåret.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygget mot nordvest. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Ingen synlige ventiler i grunnmur. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Kryperom uten tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Kryperom generelt med mangelfull ventilering. Ingen synlige ventiler i grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Bedre ventilering må etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilkomst til lukket kryperom bør etableres. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m2 krypkjeller. Kostnadsestimat for etablering av tilkomst til krypkjeller samt ytterligere undersøkelser, fortrinnsvis med bistand fra fagkyndig er medtatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig bratt tretrapp mellom 1 og 2.etasje. Vegger i trappeløp med ensidig håndløper på vegg. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med malte overflater.
Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt tretrapp uten mellom 1. og 2.etasje. Noe slitasje på trinn og overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk og utbedre slitasje på trinn og overflater. Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, redusert brukskomfort og potensiell risiko for ytterligere skade på trappen over tid.
Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Innvendig betongtrapp mellom kjeller og 1.etasje. Lukkede opptrinn. Trappetrinn med vinylbelegg lagt over betongtrinn. Rekkverk med håndløper, uten håndløper på vegg. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.
Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stor slitasje på vinylbelegg/trinn og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut vinylbelegg og overflater på trinnene for å redusere risiko for ytterligere slitasje og mulig sklifare.
Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med finerte dørblad samt tredører med sponspeil i tilbygget. Dørene fremstår å være fra de respektive byggeår.

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

Dører med preg av elde/slitasje. Forventet bruks/levetid er oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskiftninger av eldre dører kan påregnes grunnet elde. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik for dør ved kjellergarasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom 1.etasje er opplyst å være oppgradert etter byggeåret. Opplyst at gulvfliser er lagt i 2021, baderomsplater er opplyst utført ca 1985. Gulv med fliser/flissokkel, vegger med baderomsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg, tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra 1969. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater, opplyst fra ca 1985. Himling med himlingsplater.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

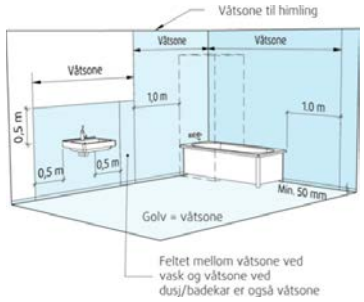
Baderomsplatene er montert uten metallist eller fuget løsning i nedkant av platene, noe som gjør dem utsatt for fuktopptrekk. Våtromsplater med slitasje, bulinger og tegn til utette plateskjøter.
Vindu i våtsone er utsatt for fuktbelastning og fremstår med forhøyet slitasje som følge av kondens- og fuktpåvirkning over tid.
Våtsone defineres til hele gulvet, vegger innenfor dusjnisje/badekar +1 meter på hver side, og vegger bak servant + 0,5 meter på hver side og over/under servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Tiltak:

Baderomsplatene må utbedres med korrekt avslutning i nedkant, for eksempel med metallist eller fagmessig fuget løsning, for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Utette plateskjøter og skader på platene bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og forhindre videre forringelse.
Vindu i våtsone tilfredsstiller ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.



definerte våtsoner ved bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagte gulv med flissokkel, opplyst med utførelse fra ca 2021. Elektrisk gulvvarme.
Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser med ujevnheter, samt flisfuger med noe misfarginger.
Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 0 mm og tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm over sluk ved gulv foran terskel).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:
• Et bad med manglende/redusert 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.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, minimum 25 mm, for å oppfylle kravene i teknisk forskrift og hindre at vann ved eventuell lekkasje renner ut til tilstøtende rom.
Ujevnheter i gulvfliser og misfargede fuger bør utbedres for å sikre god funksjon og estetikk, samt redusere risiko for fuktskader og videre forringelse av overflater.
For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.
Tiltak med høyere dørterskel kan vurderes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.
Vegger med baderomsplater. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Smøremembran synlig over og under klemring ved plastsluk, slukmansjett er påvist.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon for sluk, tettesjikt og utførelse. Vindu i våtsone er utsatt for fuktbelastning og fremstår med forhøyet slitasje som følge av kondens- og fuktpåvirkning over tid. Plastsluk fremstår å være fra ca 1985. Normal forventet levetid på plastsluk er ca 50 år. Veggoverflater fremstår å ha overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, tettesjikt og membran for å redusere usikkerhet rundt fuktsikringens kvalitet og levetid. Vindu i våtsone bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og mugg.
Veggoverflater og sluk bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da de har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Våtrommets eldste overflater synes å ha fungert i 41 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Det kan ikke utelukkes at utskiftning av baderomsplater, eller renovering av baderommet som helhet, vil være nødvendig. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Durgo avløpsventil for utlufting av avløpssystemet er montert i rommet. Installasjoner av ukjent blandet alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i servant.

Sprekk/utetthet i servant er påvist. Funksjonstest av kran og servant er foretatt, og det ble observert lekkasjevann i servantinnredningen. For øvrig er det innredninger med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Servanten må skiftes.

Servant må skiftes for å hindre ytterligere vannlekkasje og skade på servantinnredningen og omkringliggende konstruksjoner. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Installasjoner er plassert mot yttervegg samt tidligere yttervegg før oppføring av tilbygget. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1.etasje er opplyst å være fra byggeåret, med enkelte omgjøringer etter dette. Innredning med malte laminerte fronter og skrog. Respatex benkeplate, benkebeslag med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via luftepipe. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegger over benkeplater, overganger med list. Åpne løsninger for hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin samt at kjøl/fryseskap er plassert i tilstøtende rom. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (krav fra TEK10).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har synlig slitasje samt skjeve eller ujusterte fronter. Løsningene fremstår som umoderne. Kjøkken uten komfyrvakt og lekkasjevakt, ikke krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å oppnå bedre funksjonalitet og sikkerhet. Manglende komfyrvakt og lekkasjevakt medfører økt risiko for brann og vannskader, selv om dette ikke var et krav ved byggetidspunktet. Videre bruk av eldre innredning kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet. Lekkasjevakt og komfyrvakt anbefales montert. Kostnadsestimat for nytt kjøkken er ikke vurdert da det avhenger av løsningsvalg.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken med eldre ventilator som vurderes å ha passert forventet bruks/levetid. En kjøkkenventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da denne har passert forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for redusert funksjon, dårligere luftkvalitet og eventuelle driftsproblemer. Ventilator med avkast til friluft utenom luftepipen anbefales.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjelleretasjen. Gulv med ubehandlet betonggulv. Vegger pusset/malt murverk. Himling med malt betongdekke. Gulv med sluk. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og frakoblet dusjbatteri. Oppvarming med stråleovn på vegg. Naturlig ventilasjon via ventil på vegg, tilluft via åpen dør.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekksventilasjon og har kun tilluft via åpen dør.
Installasjoner av ukjent eldre alder og enkelte av disse fremstår å være frakoblet og ikke i bruk.
Murflater fremstår med slitasje og øvrige avvik, og er nærmere kommentert under punktet for rom under terreng samt grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekksventilasjon og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør. Konsekvensen av manglende ventilasjon er risiko for dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og mulige følgeskader på bygningsdeler og inneklima. Eldre og frakoblede installasjoner bør vurderes nærmere for eventuell utskifting eller fjerning, for å sikre funksjon og unngå lekkasjer eller andre skader.
Toalettrommet anses å måtte rehabiliteres grunnet elde, slitasje og skader samt for å tilfredsstille dagens krav til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Inntak med PE. Stoppekran, vannmåler montert i kjellerbod. Vannførende rørinstallasjoner all hovedsak med Cu-rør og åpne koblinger. Armaturer og røropplegg fremstår hovedsakelig å være fra byggeåret (70 år). Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran bør merkes for å sikre rask avstengning ved eventuelle lekkasjer.
Det anbefales å montere lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å redusere risikoen for vannskader.
Irring på enkelte kobberrør bør følges opp, da dette kan føre til lekkasjer over tid.
Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes.
Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør med PVC og soil. Bunnledninger fremstår som utført med soil eller sementrør fra byggeåret. Durgo avløpsventil montert på bad. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Normal forventet levetid på sementrør er ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes.
Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan medføre tiltetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.
Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.
Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.



Synlige avløpsrør er utført i PVC-materiale med overgang til eldre avløpsrør som vurderes å være utført i betong. Dette indikerer at bunnledninger er utført i betong.



Synlige avløpsrør er utført i soil med overgang til eldre avløpsrør som vurderes å være utført i betong. Dette indikerer at bunnledninger er utført i betongrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Flere veggventiler bør monteres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe påvist fra 2014. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

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

Tiden for utskiftning nærmer seg basert på varmepumpens alder og forventet levetid. Service og kontroll av varmepumpen bør utføres av fagkyndig for å sikre fortsatt drift og unngå risiko for funksjonssvikt eller redusert effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent, eldre alder plassert i kjellerbod uten sluk i gulv. Varmtvannsbereder er utstyrt med trinnbryter for regulering av effektbelastning/oppvarming. Bereder med volum 194 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er plassert på Leca-blokker i et rom uten sluk. Berederen er tilkoblet veggstikkontakt.
Berederen er av eldre modell, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelle feil eller mangler. Det anbefales generelt utskifting av beredere som er over 20 år gamle for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

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

Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.
Det anbefales å få vurdert funksjon og tilstand av berederen av fagkyndig, samt å vurdere utskifting grunnet alder for å unngå plutselige driftsstans eller lekkasjer.
Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling med fast montering og sikkerhetsbryter for å redusere risiko for elektriske feil.
Utskiftning av bereder bør vurderes grunnet elde. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagkyndig.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Inntak via luftspenn. Inntakssikring plassert på rafteloft. Sikringsskap plassert i trapperom/gang 2.etasje. Sikringskap med porselensikringer, 1 jordfeilautomat med ukjent tilknytning og digital måler. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 50A på hovedsikring. Åpent ledningsnett med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

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.
   1956 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret, men det foreligger ingen informasjon om tidspunkt for oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dokumentasjon er ikke fremlagt. Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Kursfortegnelsen bør skiftes ut. Kombinasjon av jordede/ujordede kontakter i samme rom er ikke tillatt. Samsvarserklæringer må fremlegges. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggegrop som helhet fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Kjeller som helhet med normal fuktbelastning konstruksjon og årstid tatt i betraktning. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løsnet puss og avskallinger. Fuktproblemene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer ved den opprinnelige bygningsmassen fra 1956 fremstår å være utført i sparesteinsbetong, mens grunnmur ved tilbygget fremstår å være utført i støpt betong. Påvist innvendig faststøpt tresonit ved øvre del av yttervegger. Kjellervegger fremstår utført med støpt sparesteinsbetong ved synlige pussede og malte kjellervegger. Vegger utvendig og innvendig pusset og malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmurer med noe omfang av avskallinger, slitasje, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Kjellergulv med noe omfang av oppsprekkinger.

Det er registrert betydelig oppsprekking og avskallinger i betongdekke/kantdrager ved terrasse. Betongen fremstår værslitt med tegn til nedbrytning og frostsprengning. Det er videre registrert riss og oppsprekking rundt søyleopplag for tresøyler. Videre nedbrytning må påregnes dersom tiltak ikke utføres. I tillegg er det registrert horisontal sprekkdannelse i overgang mellom grunnmur og betongdekke, samt vertikale/diagonale gjennomgående sprekker. Avviket vurderes å kunne være i sammenheng med tidligere registrert nedbrytning, avskallinger og frostsprengning i betongdekke/kantdrager. Punktbelastning fra tresøyler og takkonstruksjon kan også ha medvirket til sprekkdannelsene. Videre utvikling av avviket kan ikke utelukkes. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig utbedring av påviste sprekker, riss og avskallinger i grunnmur, kjellergulv og betongdekke/kantdrager, herunder rundt søyleopplag. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle setningsskader samt vurdere behov for forsterkning eller ytterligere tiltak i konstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for videre nedbrytning, frostsprengning, redusert bæreevne og følgeskader på byggets konstruksjoner. Det anses påkrevet med kontroll og nærmere utredning av skadebildet av fagkyndig. Kostnadsestimat omfatter kun reparasjon av sprekker/riss samt kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader må påregnes etter nærmere undersøkelser. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran montert i kjellerbod uten sluk i rom. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med soil eller sement. Utvendige avløpsledninger fremstår å være fra byggeåret. Utvendig vannledning av ukjent alder men fremstår å være nyere enn byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget som helhet er 70 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. Normal forventet levetid på galvaniserte rør, støpejernsrør og sementrør er ca 40 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Opplyst om nedgravet oljetank som ikke lenger er i bruk. Utvendig påfyllingsrør og lufterør ved fasade mot nordøst.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Manglende dokumentasjon vedr sanering oljetank. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Det er opplyst av arving at det foreligger usikkerhet knyttet til hvorvidt oljetank er gravd opp og fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger fjerning eller sanering av tanken. Det er videre registrert installasjoner i form av parafinløfter, dagtank og tilhørende røropplegg i kobber (Cu-rør) i kjellernedgang. Eksisterende installasjoner anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Oljetank må påregnes sanert.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert eller fjernet. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tanken fortsatt befinner seg på eiendommen, og eventuelt foreta nødvendig sanering. Eksisterende installasjoner som parafinløfter, dagtank og tilhørende røropplegg bør fjernes for å redusere risiko for forurensning og for å oppfylle gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt sanering medfører risiko for forurensning, samt mulig pålegg fra myndighetene om fjerning og sanering, noe som kan medføre betydelige kostnader.
Kostnader knyttet til sanering/fjerning av oljetank må påregnes, med mindre det fremlegges dokumentasjon eller andre opplysninger som bekrefter at oljetanken allerede er sanert eller fjernet.
Kostnadsestimat for sanering/fjerning av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig påfyllingsrør og lufterør ved fasade mot nordøst.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket ved terrasser og utvendig trapp/inngangsparti er noe for lavt i forhold til kravene for byggeåret (minimum 0,9 m).

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

Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Innvendig trapp til 2.etasje mangler håndløper på vegg.

Kjellertrapp uten håndløper og med rekkverk uten spiler. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør rekkverk monteres.

Det vurderes at brannskillet mellom boligdelen og garasjen ikke er ivaretatt, særlig da dør mellom garasje og kjeller ikke er utført med brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes til gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres kontroll av dagslys- og volumforhold i oppholdsrom for å sikre at kravene til bokvalitet og helse ivaretas.

Det anbefales å gjennomføre en elsjekk av autorisert installatør og fremskaffe samsvarserklæring, for å redusere risikoen for elektriske feil og brannfare. Se under elektrisk anlegg for øvrige utbedringer.

Radonmåling bør utføres for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør monteres håndløper på vegg i innvendig trapp til 2.etasje for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Av sikkerhetsmessige hensyn bør håndløper monteres på vegg samt at rekkverket bør utbedres med spiler ved kjellertrappa.

Brannskillet mellom bolig og garasje må utbedres, dør må skiftes ut til brannklassifisert dør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

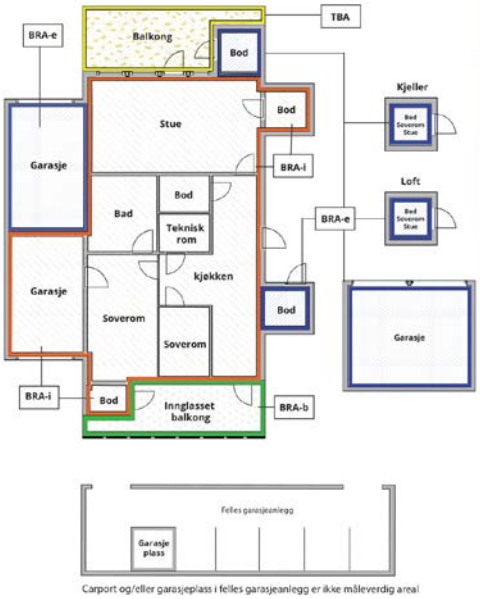
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	93			93	26		93
2.Etasje	29			29	7		29
Kjeller	65			65		17	82
SUM	**187**				**33**	**17**	**204**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré/gang, gang, gang 2		
2.Etasje	Trapperom /gang, soverom/oppholdsrom, soverom		
Kjeller	Trapperom /gang, toalettrom, bod, bod 2, kjellergarasje		

Kommentar

Enebolig med 1½ etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue med separat løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Overbygget inngangsparti mot nord. Overbygget og åpen terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Overbygget veranda ved 2.etasje med adkomst via soverom.

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjelleretasje med fjell i dagen. Samlet areal med lav himlingshøyde (umålbart areal) utgjør ca.17 m² og er medtatt under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,06 - 2,10 m. Kjellergarasje er medtatt som internt bruksareal. Ett soverom/oppholdsrom i 2.etasje med adkomst fra trapperom/gang, uten vindu eller tilfredsstillende dagslysforhold.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, rafteloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Kott ved 2.etasje uten måleverdig areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Overbygget inngangsparti mot nord er målt til ca 3 m². Samlet areal for overbygget og åpen terrasse ved 1. etasje utgjør ca 23 m², hvorav overbygget del utgjør ca.13 m². Overbygget veranda ved 2. etasje har et gangbart areal på ca 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende fasader. Det er kun fremlagt fasadetegninger mot nord og øst. Disse omfatter overbygg ved terrasse/veranda i 1. og 2.etasje. Tegninger for øvrige fasader samt plantegninger for opprinnelig bygning og tilbygg er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus/Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for vedskjul og bod. Carport er målt 9 m2. Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Biloppstillingsplass ved frittstående carport i en etasje. Arealer ved carport er målt til ca 38 m2. Carport uten måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger 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
08.5.2026	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Tove Eline Bjørneseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	282		0	1280.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredheimbakken 26

Hjemmelshaver
Bjørneseth Edith (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	78	97		0	421.7 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Bjørneseth Edith (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Kjellmyra vest i Åsnes kommune. Ca 4,5 km til Flisa sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.
Reguleringsplan for Kjellmyra 1 fra 1989, planid 19890002.
Underlagt kommuneplanens arealdel for Åsnes 2019-2030.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøk

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med etablerte flatpartier. Boligen er dels oppført som et sokkelbolig. Tomten er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning, gruset gårdsplass med samt terrasse- og uteplasser i tre, herunder overbygget terrasse ved 1. og 2.etasje mot sydøst. Overbygget inngangsparti og trapp mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Opplyst at tomteareal med gårds- og bruksnr. 78/97 inngår i salget.

Rom med noe omfang av lagret innbo/løsøre som hindret fullstendig besiktigelse av overflater og installasjoner.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygninger på eiendommen

Uthus/Carport



Anvendelse
Boder og lagerrom.

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra representant for dødsboet.

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

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

Beskrivelse
Enkelt uthus med carport og to boder.
Fremstår å være punktfundamentert på Leca. Tregulv og jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Uthuset har to tredører og to vinduer. Saltak er tekket med shingel. Det er montert takrenner og nedløp mot øst, mens takflate mot vest er uten renne- og nedløpsløsning.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

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

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

Carport



Anvendelse
Carport og lager

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra representant for dødsboet, noe usikkerhet om årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående carport.
Carport med bærende konstruksjoner oppført på kreosotimpregnerte tresøyler nedgravd i terreng. Gulv med grus. Yttervegger er oppført med kreosotimpregnerte tresøyler, med horisontal lekting mellom søylene som spikerslag for utvendig stående kledning. To vinduer. Saltak tekket med metallplater, med renner/nedløp.

Bygning med vedlikeholdsbehov.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

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 de 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 funksjonsprøving 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 godkjennelse 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Tove Eline Bjørneseth

Nina Merete Bjørneseth Christensen

Boligen

Fredheimbakken 26
2280 Gjesåsen

3418-39/282/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg har ingen kjennskap til boligen da den blir solgt som dødsbo etter foreldre.

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.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA

Telefon: 62956600

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 198,73 kr
Eiendomsskatt	3 736,00 kr
Renovasjon	4 836,26 kr
Vann	2 812,17 kr
Sum	**13 583,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renov A,B1-1,D1-1	25%	1 stk	5193.75	1/1	0 %	5 193,75 kr	2 596,88 kr
Adminstrasjonsgebyr	25%	1 stk	101.25	1/1	0 %	101,25 kr	50,63 kr
Vann etter måler	15%	14 m3	21.06	1/1	0 %	294,79 kr	294,79 kr
tidligere innbetalt	15%	-14 m3	21.06	1/1	0 %	-294,79 kr	-294,79 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1928.01	1/1	0 %	1 928,01 kr	964,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	28 m3	22.74	1/1	0 %	636,59 kr	318,30 kr
Kloakk etter måler	15%	14 m3	43.14	1/1	0 %	603,91 kr	603,91 kr
tidligere innbetalt	15%	-14 m3	43.14	1/1	0 %	-603,91 kr	-603,91 kr
Fastgebyr kloakk	15%	1 stk	842.03	1/1	0 %	842,03 kr	421,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd kloakk 2026	15%	28 m3	49.58	1/1	0 %	1 388,14 kr	694,07 kr
Vann Etter Måler	25%	14 m3	22.89	1/1	0 %	320,42 kr	320,42 kr
- Tidligere innbetalt	25%	-14 m3	22.89	1/1	0 %	-320,42 kr	-320,42 kr
Kloakk Etter Måler	25%	14 m3	46.89	1/1	0 %	656,42 kr	656,42 kr
- Tidligere innbetalt	25%	-14 m3	46.89	1/1	0 %	-656,42 kr	-656,42 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	960400 prom	4.00	1/1	0 %	3 842,00 kr	1 920,50 kr
					Sum	**13 931,77 kr**	**6 965,39 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	584,00 kr
Sum	**584,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn - Åsnes	0%	1 GBY	616.00	1/1	0 %	616,00 kr	616,00 kr
					Sum	**616,00 kr**	**616,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3418 - 39/282//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 280,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6727320,79	**Øst**	665900,31	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6727306,218	665883,684	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,71	
2	6727305,788	665887,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,59	
3	6727296,965488	665930,158388	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	43,81	
4	6727306,191	665938,847	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	12,67	
5	6727343,652	665888,221	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	62,98	

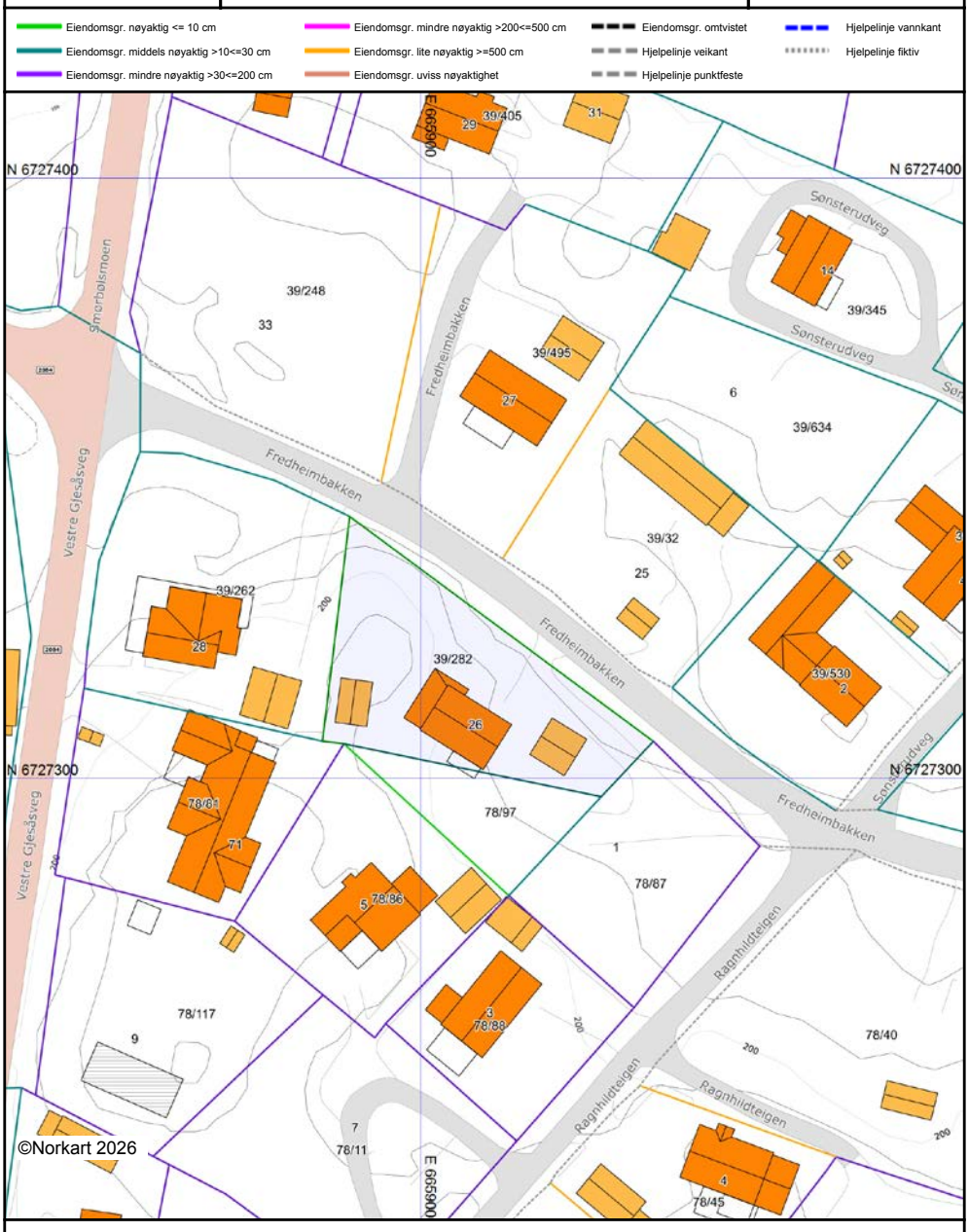
Åsnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/282
Adresse: Fredheimbakken 26
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Åsnes kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2270 FLISA
Telefon: 62956600

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åsnes kommune

Kommunenr.	3418	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Åsnes kommune 2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/144/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%2023.09.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 281 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B49

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø

Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19890002
Navn	Kjellmyra 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3418/dokumenter/377/Planbestemmelser%20Kjellmyra%201.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 281 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 11

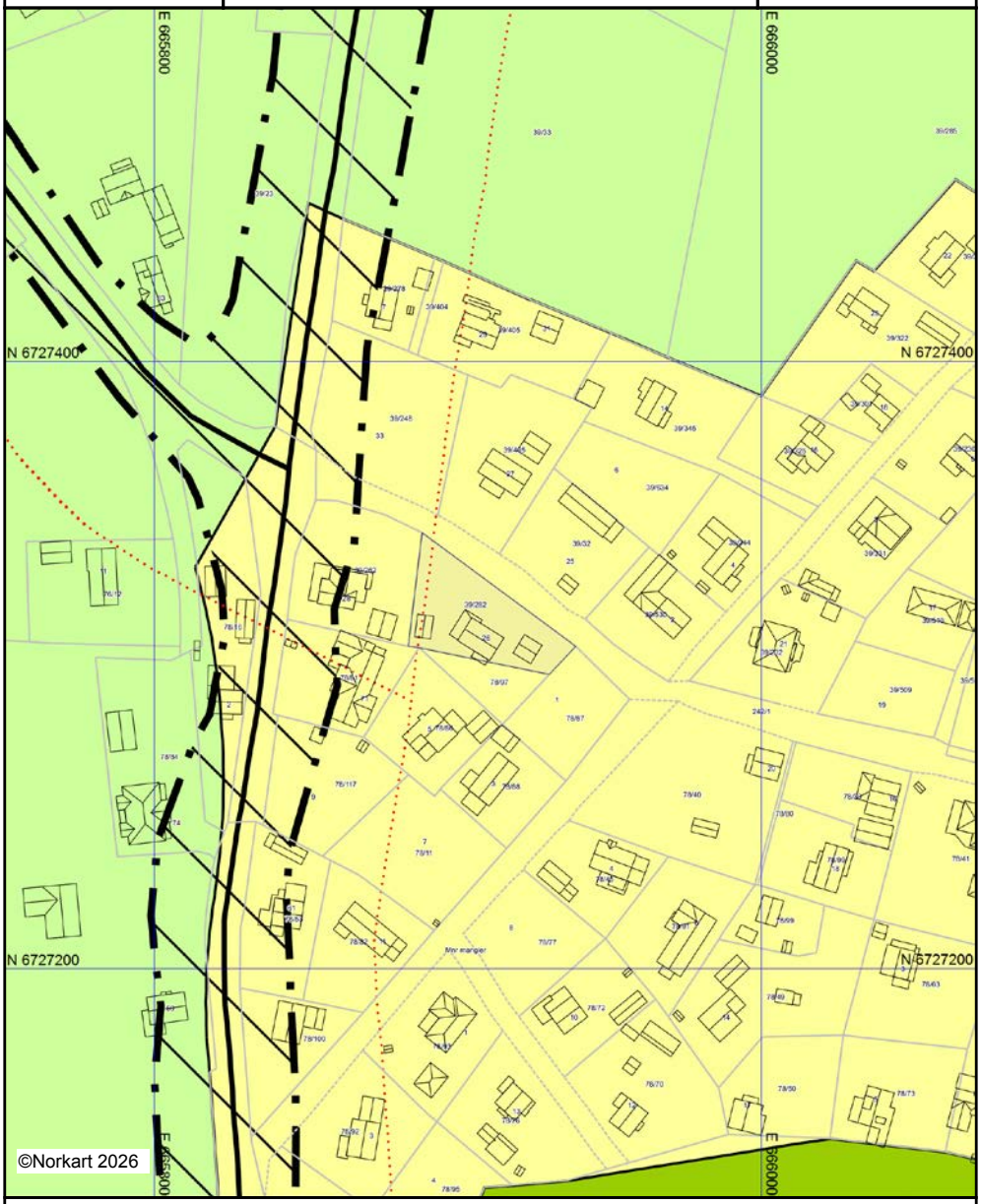
Åsnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/282
Adresse: Fredheimbakken 26
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Åsnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/282
Adresse: Fredheimbakken 26
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Åsnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 39/282
Adresse: Fredheimbakken 26
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ÅSNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Endring av Kjellmyra 1 etter forenklet prosess PlanID: 19890002

Plankart sist datert	17.09.85 og 25.04.89
Siste bygningsrådbehandling	14.05.85 og 09.05.89
Kommunestyrets vedtak	06.09.85 og 03.07.89

Endret bestemmelser i forbindelse med forenklet prosess: 05.04.2024
Vedtatt av Utvalg for næring og strategi: 06.05.2024
Saksnr. 020/24

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og er inndelt i reguleringsformål iht. Plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6 med bestemmelser som gitt nedenfor.

Etter at disse bestemmelsene er tredd i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplan eller bestemmelsene.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 Boliger

Arealet kan bebygges med frittliggende boligbebyggelse. Det kan tillates oppført tomannsboliger der adkomst ikke er fra fylkesveg fv. 306 og fv. 2084»

Tomtedeling og plassering av nye boliger er illustrert på planen. Påført etasjetall og møneretning skal følges og husene skal ha skrått tak med vinkel 22-27 ° for 1 etasjes hus og ca. 45 ° for 2 etasjes hus. Nye hus skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende eller tidligere godkjente hus i strøket.

Maks. tillatt gesimshøyde for 1. etasje er 4,0 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde og 6,0 m for 2. etasje.

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for oppstilling av 1 bil, og dette skal være vist på situasjonsplanene ved søknad om byggetillatelse.

Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 25 %, inkludert areal til parkering.

Garasjer skal tilpasses bolighusets utførelse med hensyn til form, materialer, farger m.v. Frittstående garasjer/ uthus mindre enn 50 m^2 kan oppføres nærmere nabogrense enn 4,0 m eller i nabogrense. Dette gjelder imidlertid ikke der tomten grenser mot vei.

Vedr. beplantning se § 7. siste ledd.

§ 3 Forretninger, kontorer m.v

Arealene kan bebygges med forretnings- og kontorbygg inneholdende publikumsrettet service, så som detaljhandel, kontorer, tjenesteytende næringsvirksomhet, kafeteria/restaurant o.l.

Kommunen kan tillate at nødvendige boliger blir innredet i bygningene.

Maks tillat gesimshøyde for F6a, F6b, F3 og F7 er 8 meter målt over gjennomsnittlig terrenghøyde. Maks tillat gesimshøyde F4 er 10 meter målt over gjennomsnittlig terrenghøyde.

Nye bygg skal i høyde og utforming i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse som kan ventes å bli stående i overskuelig fremtid.

På denne bakgrunn kan kommunen ta stilling til takform flatt/skrått og ev. fastsette takvinkel og materiale.

Det må avsettes plass for av- og pålessing av varer på egen grunn, og det må nyttes adkomst fra regulert avkjørsel.

Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m^2 pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 50 m^2 BRA.

§ 4 Industri/service

§ 5 Allmennyttige formål

Arealene kan bebygges med institusjonsbygg med allmennyttige formål som angitt i planen.

LANDBRUKSOMRÅDER

§ 6 Jordbruk/skogbruk.

Arealene kan nyttes til jordbruk eller gartnervirksomhet. De kan bare bebygges med nødvendige bygninger for disse formål med tilhørende våningshus.

TRAFIKKOMRÅDER

§ Kjøreveg

Arealene kan bebygges med anlegg som er nødvendige for trafikkavviklingen.

Parkering eller tett beplantning/innhengning med høyder over 0,6 m kan ikke tillates i siktsoner for vegkryss.

§ 8 Gang- og sykkelveg/fortau

Areal for gangveg/fortau skal nyttes til gående og syklende.

FRIOMRÅDER

§ 9 Park – turveg – lekeplass

Arealene kan nyttes til park, turveg, lek.

I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som naturlig har tilknytning til friområdet, f.eks. barnepark m/tilhørende lokaler, når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10 Idrett

Arealet skal nyttes til idrett og kan bebygges med anlegg for dette formål.

Området skal gis parkmessig behandling og opparbeides etter plan på forhånd godkjent av kommunen.

FAREOMRÅDER

§ 11 Høyspentlinje

Arealet omfatter ubyggbar sone i forbindelse med høyspentlinje.

SPESIALOMRÅDER

§ 12 Tekniske anlegg

Arealene kan disponeres til tekniske anlegg som er angitt på planen.

§ 13 Felles arealer

Felles arealer erverves, opparbeides og nyttes iht. formål angitt på planen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTMO	Beregnet areal	1280.6
Etablert dato	07.02.1955	Historisk oppgitt areal	1325,5
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.12.2022 05.12.2022	22/984		Mnrmangler, 39/262, 39/282, 78/11, 78/53, 78/81, 78/82, 78/86, 78/87, 78/88, 78/97, 78/100, 78/117, 241/3, 242/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/282
Endre egenskaper Feilretting	26.06.2018 26.06.2018			39/282
Skylddeling Skylddeling	07.02.1955			39/32, 39/282

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6727320.79	665900.31		Ja	1280.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNESETH EDITH F180631*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Fredheimbakken 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2280 GJESÅSEN	Kirkesogn	03120602 Gjesåsen
Grunnkrets	303 Kjellmyra vest	Tettsted	1102 Kjellmyra
Valgkrets	1 Åsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153676313		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	153745161		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	153745188		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153676313: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fredheimbakken 26	H0101	39/282	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 153745161: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/282	-	-	-	-	-

3: Bygning 153745188: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	39/282	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Nr. 859 a.
PÅ KROHN'S
HJEM & STENERSEN A/S OSLO
8—51.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka
Dagbok nr. 260 1955. 2.
Solør sorenskriverembede A-38.

Skylddelingsforretning

For dag den 5. Feb 19 55 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Pstmo g.nr. 39 br.nr. 32 av skyld mark i 0.04 i Hasnes herred. Forretningen er forlangt av Ole Knutsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3]) Selger og kjøper.

Mennene valgte til formann Trygve Nerli

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Mot Nord: Frem Kjellmyra Hulsmos.
Mot Øst: Randi Kosmos tomt.
Mot Syd: Gudrun Glomstens eiendom.
Mot Vest Hovedbølet.
Alle hjørner er rostagt og tomten oppmålt.

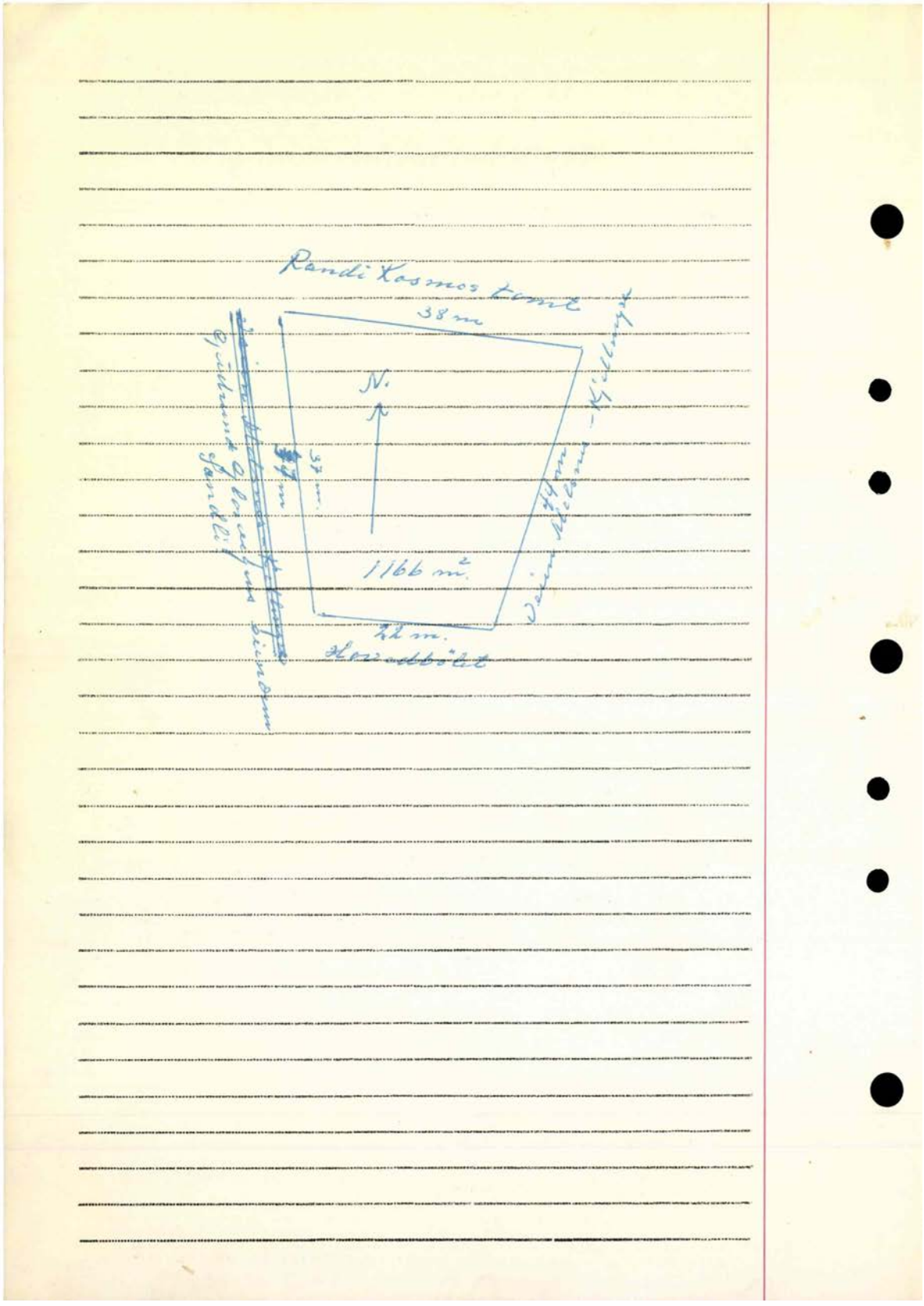
---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).


Randi Kosmos tomt
38 m
N.
1166 m².
22 m.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de ~ fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,08

De ~ fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Vestmo

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Selgerne

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole Knudsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Per Stadheim Tingve Nerli.
Oddvar Framås

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 39 br.nr. 282

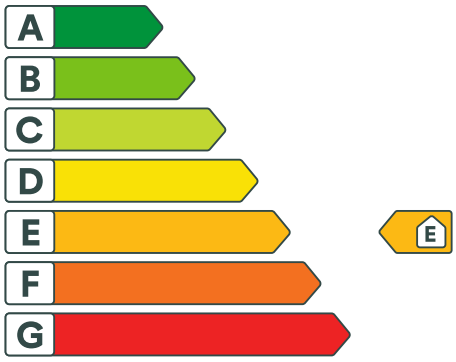
No: Ny.

enova

Energiattest



Adresse **Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153676313**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **282**
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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **304,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 901 kWh**



Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN

Detaljering

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



Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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.Kjøl - 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 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. Montér 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Fredheimbakken 26, 2280 GJESÅSEN
Gnr 39, bnr 282, , i Åsnes kommune.
Oppdragsnr. 6039260068

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6039260068
Sist oppdatert 02.06.2026

Morten Norstrøm Surén
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 950 29 354
E-post: morten.suren@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet